



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU VE VYBRANÝCH
LOKALITÁCH V OKRESE OLOMOUC V LETECH 2016 A
2017**

THE COMPARISON OF PRICES OF A SINGLE-FAMILY HOUSE IN SELECTED AREAS WITHIN THE
DISTRICT OF OLOMOUC IN THE YEARS OF 2016 AND 2017

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Petra Babinská

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

BRNO 2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petra Babinská

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017

v anglickém jazyce:

The Comparison of Prices of a Single-Family House in Selected Areas within the District of Olomouc in the Years of 2016 and 2017

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

U konkrétního rodinného domu ve vybrané obci v okrese Olomouc student určí cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2016 a v roce 2017. Dále bude student simulovat, že tentýž rodinný dům se nachází v jiné části, případně v jiných částech, okresu Olomouc a opět určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou ve stejných letech. Student následně vyhodnotí rozdílnost cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdílnost cen rodinného domu v závislosti na umístění v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Lorencová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 10. 10. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá srovnáním cen rodinného domu v letech 2016 a 2017 v okrese Olomouc, a to ve třech rozdílných lokalitách – sever od statutárního města Olomouc, zbylé okolí od statutárního města Olomouc a okrajová část města Olomouc. Rodinný dům se skutečně nachází v obci Bělkovice-Lašťany. Tato obec se nachází v severní lokalitě od statutárního města Olomouc. Dále budu rodinný dům fiktivně umísťovat do městyse Náměšť na Hané a do městské části Nemilany, což je okrajová část statutárního města Olomouc. U uvedených lokalit určím cenu zjištěnou a cenu obvyklou a následně je porovnáám a určím faktory ovlivňující cenu rodinného domu. V teoretické části vysvětlím terminologii, seznámím s právními předpisy, porovnávací metodou na jejímž základě určím obvyklou cenu a porovnávací způsob dle oceňovacích předpisů, kterým určím cenu zjištěnou.

Abstract (example)

The diploma thesis deals with the comparison of prices of a family house in years 2016 and 2017 in the Olomouc district and in three different locations – north from the statutory city of Olomouc, the surrounding area from the statutory city of Olomouc and the outskirts of Olomouc. The family house is located in the village of Bělkovice-Lašťany. This village is located in the northern area of the statutory city of Olomouc. Next, I will place a family house fictitiously in the town of Náměšť na Hané and in the town district Nemilany, which is the peripheral part of the statutory city of Olomouc. For specified locations, the price is determined and the usual price is compared and determines factors influencing the house price. In the theoretical part, I will explain the terminology, familiarize myself with the law, the comparative method on the basis of which I will determine the usual price and the comparative method according to the valuation order, which will determine the price determined.

Klíčová slova

Rodinný dům, porovnávací metoda, cena obvyklá, cena zjištěná, okres Olomouc

Keywords (example)

Family house, comparative method, usual price, price found, district Olomouc

Bibliografická citace

BABINSKÁ, P. *Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 137 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat své vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marii Lorencové za odborné vedení, snahu o co největší pomoc a radu při plnění zadaného úkolu a její trpělivost při řešení problémů. Veškeré konzultace a podněty pro mě byly přínosné.

OBSAH

OBSAH.....	9
ÚVOD.....	12
1 TEORETICKÁ ČÁST	13
1.1 Právní předpisy.....	13
1.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.....	13
1.1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku	13
1.1.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	13
1.2 Terminologie související s oceňováním nemovitých věcí	14
1.2.1 Nemovitá věc	14
1.2.2 Nemovitost.....	14
1.2.3 Rodinný dům.....	14
1.2.4 Stavba.....	14
1.2.5 Podkroví.....	15
1.2.6 Podlaží.....	15
1.2.7 Pozemek.....	16
1.2.8 Parcela	18
1.2.9 Obestavěný prostor	18
1.2.10 Zastavěná plocha	19
1.2.11 Podlahová plocha.....	20
1.2.12 Užitná plocha	21
1.2.13 Koeficient odlišnosti.....	22
1.2.14 Koeficient prodejnosti	22
1.3 Cena a hodnota	22
1.3.1 Cena	22
1.3.2 Hodnota.....	24
1.4 Porovnání změn oceňovací vyhlášky v letech 2016/2017.....	25
1.5 Přístup ocenění	26
1.5.1 Tržní ocenění porovnávacím způsobem	26
1.5.2 Ocenění podle oceňovacích předpisů.....	28
2 PRAKTICKÁ ČÁST	33
2.1 Lokalita.....	33
2.1.1 Olomoucký kraj	33
2.1.2 Okres Olomouc.....	36

2.1.3	<i>Obec Bělkovice-Lašťany</i>	36
2.1.4	<i>Vybrané lokality</i>	37
2.2	Popis oceňovaného objektu	40
2.2.1	<i>Dispoziční řešení objektu</i>	41
2.2.2	<i>Skutečné vybavení domu</i>	41
3	URČENÍ CENY OBVYKLÉ PRO ROK 2016.....	42
3.1	Severní oblast od města Olomouc	44
3.1.1	<i>Přímé porovnání na základě skutečně realizovaných cen</i>	44
3.1.2	<i>Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí</i>	45
3.2	Zbylé okolí statutárního města Olomouc.....	49
3.2.1	<i>Přímé porovnání na základě skutečně realizovaných cen</i>	49
3.2.2	<i>Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí</i>	50
3.3	Okrajová část statutárního města Olomouc	53
3.3.1	<i>Přímé porovnání na základě skutečně realizovaných cen</i>	53
3.3.2	<i>Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí</i>	54
3.4	Rekapitulace ceny obvyklé pro rok 2016	56
4	URČENÍ CENY OBVYKLÉ PRO ROK 2017	57
4.1	Severní oblast od statutárního města Olomouc.....	58
4.2	Zbylé okolí statutárního města Olomouc.....	60
4.3	Okrajová část statutárního města Olomouc	62
4.4	Rekapitulace ceny obvyklé pro rok 2017	63
5	URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	64
5.1	Pro rok 2016.....	64
5.1.1	<i>Severní oblast od statutárního města Olomouc</i>	64
5.1.2	<i>Zbylé okolí statutárního města Olomouc</i>	66
5.1.3	<i>Okrajová část statutárního města Olomouc</i>	69
5.2	Pro rok 2017.....	71
5.2.1	<i>Severní oblast od statutárního města Olomouc</i>	71
5.2.2	<i>Zbylé okolí statutárního města Olomouc</i>	73
5.2.3	<i>Okrajová část statutárního města Olomouc</i>	76
5.3	Rekapitulace ceny zjištěné.....	78
6	CELKOVÉ VYHODNOCENÍ.....	79
6.1	Srovnání cen zjištěných	79
6.2	Srovnání obvyklých cen.....	80
6.3	Srovnání zjištěných a obvyklých cen.....	81

6.4 Faktory ovlivňující cenu nemovité věci	81
ZÁVĚR.....	83
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	85

ÚVOD

Cílem diplomové práce bude srovnání cen rodinného domu ve zvolených lokalitách v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017.

Pro lepší přehlednost rozdělím svou diplomovou práci na teoretickou a praktickou část a na konci přiložím potřebné přílohy. V teoretické části objasním důležité pojmy týkající se oceňování nemovitých věcí, popíši porovnávací metodu, na jejímž základě určím obvyklou cenu a popíši porovnávací způsob dle oceňovacích předpisů, kterým určím cenu zjištěnou.

V praktické části ocením konkrétní rodinný dům ve třech lokalitách v okrese Olomouc. Ocenění je prováděno dvěma způsoby, a to tržním oceněním pomocí přímé porovnávací metody, kterou určím cenu obvyklou. Dále provedu ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., kterou určím cenu zjištěnou pro rok 2016 a ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou určím cenu zjištěnou pro rok 2017. Jednotlivá ocenění budou srovnána dle lokalit a také dle roku, v němž jsem oceňování provedla.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Bělkovice-Lašťany, která leží severně od statutárního města Olomouc. Pro danou lokalitu (tedy severní oblast od města Olomouce) určím cenu obvyklou a cenu zjištěnou v letech 2016 a 2017. Dále budu rodinný dům včetně venkovních úprav fiktivně umísťovat do dalších zvolených lokalitách, a to pro lokalitu zbylé okolí od statutárního města Olomouc a samotnou okrajovou část statutárního města Olomouc. Zde rovněž stanovím cenu obvyklou a cenu zjištěnou v letech 2016 a 2017.

Na závěr budu dané ceny srovnávat a vyhodnocovat a určím faktory, jež cenu ovlivňují.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY

Na začátku své diplomové práce bych chtěla přiblížit nedílnou součást, a to problematiku týkající se zákonů a vyhlášek. Při oceňování nemovitých věcí se budu opírat převážně o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a s ním související vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. Dále s oceňováním nemovitých věcí rovněž souvisí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

1.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

V § 1 tohoto zákona je následovně definován předmět úpravy:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“ (5, § 1)

1.1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

V § 1 této vyhlášky je definován předmět úpravy:

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (6, § 1)

1.1.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

V § 1 tohoto zákona je definován předmět úpravy zákona následovně:

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“ (7, § 1)

1.2 TERMINOLOGIE SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITÝCH VĚCÍ

V následující kapitole se budu zabývat základními pojmy, které souvisejí s oceňováním nemovitých věcí a s pojmy, které se budou nejčastěji vyskytovat v mé diplomové práci.

1.2.1 Nemovitá věc

Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je nemovitá věc definována takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (9, § 498)

1.2.2 Nemovitost

Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je nemovitost nahrazená slovy nemovitá věc. Dříve, dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník byla v § 119 nemovitost definována následovně: *„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“*. Nemovitost je stále v některých odborných publikacích užívána a v mluvě běžně používána.

1.2.3 Rodinný dům

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se rodinný dům definuje takto:

„Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.“

Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12.“ (6, § 13)

1.2.4 Stavba

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se stavba člení:

„(1) Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ (5, § 3)

1.2.5 Podkroví

Dle normy ČSN 73 4301 – Obytné budovy je pojem podkroví definován jako:

„Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.“

1.2.6 Podlaží

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se pod pojmem podlaží rozumí:

„(1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,

b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,

c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,

d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.“ (6, příloha č. 1)

1.2.7 Pozemek

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se pozemky člení:

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)26).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely oceňování v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (5, § 9)

Dále je pozemek specifikován v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů a to:

„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“
(10, § 2)

1.2.8 Parcela

Dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon je parcela definována jako:

- „b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“* (10, § 2)

1.2.9 Obestavěný prostor

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se obestavěný prostor vypočte dle postupu uvedeném v příloze č. 1 k této vyhlášce následovně:

„(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže

podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, púlsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

(7) Připočítají se

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. “ (6, příloha č. 1)

1.2.10 Zastavěná plocha

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se v příloze č. 1 k pojmu zastavěná plocha uvádí:

„2. Zastavěná plocha stavby

(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(2) *Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

(3) *Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*

3.2. Zastavěná plocha podlaží

(1) *Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*

(2) *Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.* “ (6, příloha č. 1)

1.2.11 Podlahová plocha

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se pod pojmem podlahová plocha rozumí:

„(1) *Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*

(2) *Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:*

a) arkýřů a zasklených lodžii,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkonů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsiň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“
(6, příloha č. 1)

1.2.12 Užitná plocha

Pojem je převzat z Nařízení komise (ES) č.1503/2006:

„Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny)
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)
- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory)

Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.“

1.2.13 Koeficient odlišnosti

Koeficient vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci. Při přímém porovnání, je-li hodnota srovnávací nemovité věci vyšší než nemovité věci oceňované, je koeficient vyšší než 1. Kombinace těchto koeficientů je využívána pro zjištění indexu odlišnosti. Poté se součinem daných koeficientů vydělí cena po redukci na pramen ceny. (1, s. 356)

1.2.14 Koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti je poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a časovou cenou nemovité věci srovnatelného typu v daném čase na konkrétním místě. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. je koeficient prodejnosti nahrazen koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, označujícím se jako koeficient *pp*. (1, s. 361)

1.3 CENA A HODNOTA

1.3.1 Cena

Obecně je pojem cena chápána jako požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Nemusí mít vztah k hodnotě, jež k věci přisuzují jiné osoby.

Cena se stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak uvádí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (7, § 1)

Zvláštním předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Cena sjednaná

Při koupi a prodeji je možné sjednat cenu dohodou v libovolné výši. Na sjednanou cenu se nevztahuje zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Na sjednávání ceny se vztahuje § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách:

„(1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem

příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.“ (7, § 2)

Cena zjištěná

Cena se zjišťuje podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 1 specifikuje případy, kdy je třeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou a v § 2 stanoví, co se rozumí pod pojmem cena zjištěná:

„(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ (5, § 2)

Cena pořizovací

Cena pořizovací je taková cena, za kterou je možno pořídit věc v době jejího pořízení, a to bez odpočtu opotřebení. Dle § 25 odst. (5) písm. a) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví je pořizovací cena „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

Cena reprodukční

Cena reprodukční je taková cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou (popř. porovnatelnou) novou věc v době jejího ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cenu lze stanovit položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nebo za pomoci technicko hospodářských ukazatelů jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, případně 1 m² zastavěné plochy apod. (1, s. 60)

Cena obvyklá

Cena obvyklá je cena, za kterou je možné danou (popř. srovnatelnou) věc v daném místě a čase prodat či koupit. (1, s. 61)

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, lze cenu obvyklou definovat jako:

„(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího

hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměřeného zisku.“ (7, § 2)

Dále je pojem obvyklá cena definován v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (5, § 2)

Výchozí cena

Cena, jež je také označována jako cena nákladová, představuje cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení.

Tržní cena

Cena, jež je zjištěná z trhu nemovitostí. Tvoří se při konkrétním prodeji, resp. koupi, takovou cenu nelze přesně stanovit. (2, s. 14)

Jednotková cena, základní cena

Jednotková cena je cena za jednotku (např. Kč/m³, Kč/m², Kč/m, Kč/ks).

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. se uvádí termín základní cena (ZC) a základní cena upravená (ZCU). Z předpisu vyplývá následující:

ZC – jedná se o jednotkovou cenu stanovenou pro objekt standardního provedení

ZCU – jedná se o jednotkovou cenu získanou úpravou ze ZC. Úprava ceny se provádí pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod. (1, s. 66)

1.3.2 Hodnota

Hodnotou je odhad ceny vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím (popř. službami), které lze koupit a kupujícím (popř. prodávajícím). Hodnota vyjadřuje užitek vlastníka daného zboží

nebo služby k datu odhadu. Existuje více druhů hodnot, kdy každá hodnota může být vyjádřena jiným číslem. Proto je důležité přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (1, s. 54)

Věcná hodnota

Z právního názvosloví je věcnou hodnotu označit jako časovou cenu věci. Jedná se o reprodukční cenu sníženou o přiměřené opotřebení (tedy snížena o náklady na opravu vážných závad). (1, s. 60)

Věcná hodnota se zjišťuje pomocí nákladového způsobu ocenění, v němž se vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, snížené o opotřebení.

Porovnávací (tržní) hodnota

Porovnávací hodnota je hodnota nejpravděpodobněji dosažitelná na základě soukromého smluvního aktu, v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím. Předpokládá se, že oběma stranám jsou známa závažná fakta o předmětné nemovitosti. (2, s. 14)

1.4 POROVNÁNÍ ZMĚN OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY V LETECH 2016/2017

K 1.1.2017 nabyla účinnosti vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky 53/2016 Sb. Vyhláška se mění v několika bodech. Změny se týkají § 4 odst. 1, kde se mění vzorec pro výpočet indexu trhu, přičemž se nahrazuje takto:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

Tato změna se však této diplomové práce netýká, jelikož „znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky; při oceňování uvedených staveb a jednotek nákladovým způsobem platí vždy, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.“ (6, příloha č. 3)

Avšak změna ve vyhlášce se dotkla přílohy č. 2 tabulky č. 1 a 2, včetně nadpisu (Základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti; Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1). Mění se ceny uvedené v tabulce č. 1 a znak O₂ v tabulce č. 2.

Dále se změna ve vyhlášce dotkla hodnot uvedených v tabulce č. 1 přílohy č. 3. Tabulka přiřazuje hodnoty pro index trhu s nemovitými věcmi na základě hodnocených znaků a charakteristik kvalitativních pásem.

Změna se týká také přílohy č. 20 tabulky č. 1 a 2. V tabulce č. 1 je uveden polohový koeficient a v tabulce č. 2 je uveden seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu. Změny, ke kterým v této příloze došlo, se netýkají diplomové práce.

Dále se změna týká tabulky č. 1 v příloze č. 24. V tabulce jsou uvedeny nové základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku.

V neposlední řadě se změna týká přílohy č. 41, v níž jsou uvedeny nové koeficienty změn cen staveb v členění podle kódů klasifikací CZ-CC.

Další změny, k nimž došlo nabytím účinnosti vyhlášky č. 443/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, nejsou předmětem této diplomové práce.

1.5 PŘÍSTUP OCENĚNÍ

1.5.1 Tržní ocenění porovnávacím způsobem

Porovnávací přístup poukazuje na momentální situaci na trhu. Jak už z názvu vyplývá, metoda ocenění je na základě srovnání oceňované nemovitosti s jinými obdobnými nemovitostmi. Obdobnými nemovitostmi jsou myšleny takové nemovitosti, jež mají podobné parametry a byly by prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se předpokládá pravděpodobná výše ceny posuzované nemovitosti. Tento přístup ocenění je nejčastěji používán v běžném prostředí a výsledkem je tzv. porovnávací hodnota.

Avšak při sestavení databáze se potýkám s několika problémy:

- a) úplností informací o porovnávané nemovité věci,
- b) pravdivostí informací,

- c) srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovité věci,
- d) dostatečný počet porovnávaných nemovitých věcí.

Lze předpokládat, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi, které byly použity pro porovnání. Na druhou stranu, roste-li poptávka v daném segmentu trhu, roste také cena nemovité věci a naopak. (2, s. 21)

„Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje řada faktorů:

- *politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, životní prostředí, daňová politika, veřejné zájmy),*
- *ekonomické vlivy (zaměstnanost, možnosti financování, situace ve stavebnictví, inflace, úroková míra),*
- *sociálně-demografické vlivy (velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl),*
- *fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, sousedi, doprava, vybavení, využitelnost, stáří a životnost staveb, stav údržby).“ (2, s. 16)*

Popis postupu ocenění porovnávacím způsobem

Fáze přípravy a porovnání

V tzv. přípravné fázi se budu věnovat převážně sběru dat a informací, jež budou moci být použity pro aplikaci porovnávací metody. Sběrem dat je myšleno prodejní, popřípadě nabídkové ceny nemovitostí včetně bližších důležitých informací o nemovitosti a v neposlední řadě také podmínky spojené s obchodem s nemovitostmi. Jelikož každá nemovitost je jedinečná, proto důležité informace o nemovitostech jsou takové informace, jež mají vliv na cenu nemovitosti. Informace by měly umožnit popis nemovitosti, konkrétně popis polohy, způsob a možnost využití, kvalitní technické charakteristiky, podmínky obchodu a v neposlední řadě vlastnická práva a jejich případná omezení. Takové informace lze získat přímo od účastníků konkrétního obchodu nebo zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu, např. od nabízejících, poptávajících či zprostředkovatelů. Informace lze tedy získat například od realitních kanceláří, novinových či internetových inzercí, z propagačních materiálů apod. Takové informace lze získat jejich sběrem nebo lze použít externí, již dříve vytvořené databáze. (2, s. 22)

Ve fázi porovnání je důležitá analýza již vybraných vzorků nemovitých věcí. Takovou analýzu existujících dat je třeba provést důkladně a vybrat co nejvíce porovnatelné vzorky s oceňovanou nemovitostí. Hlavním předpokladem pro výběr vhodného vzorku je výběr vhodného a co nejvíce obdobného segmentu trhu, v němž se nemovitost nachází. Porovnává se významnost polohy, účel nemovitosti a její využití, kvalitu provedení a vybavení, případně další možnou využitelnost. Podstatné je dát si pozor na nepravdivé informace o nemovitostech. Na internetové serverech jsou vystavované inzerce, jež často neodpovídají skutečnosti, a takovéto vzorky je třeba vyřadit z databáze. (2, s. 23)

Závěrečná fáze porovnání

Nelze-li sehnat databázi totožných nemovitostí jako je oceňovaná nemovitost, použije se databáze s co nejvíce podobnými nemovitými věcmi a odlišnosti se zohlední koeficientem odlišnosti. Zpracování porovnávací metody ocenění je možno do tabulky, formuláře apod. Výsledkem porovnání s ohledem na odlišnosti jednotlivých vzorků je odhad porovnávací hodnoty nemovitosti.

Při hledání tržní hodnoty nemovitosti se získá několik dílčích výsledků, které bývají rozdílné. Při jejich sjednocení v jedno číslo lze postupovat třemi způsoby:

- přiklonit se k výsledku shodného s nejvhodnějším vzorkem a prohlásit jej za porovnávací hodnotu,
- vypočítat střední hodnotu dílčích výsledků a označit ji za porovnávací hodnotu,
- porovnávací hodnotu odhadnout z intervalu vymezeném dílčími výsledky.

(2, s. 32)

1.5.2 Ocenění podle oceňovacích předpisů

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. je účinná a platná od 12.2.2016.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. je platná a účinná k 1.1.2017.

Oceňovací vyhláška platná a účinná k roku 2016 a také oceňovací vyhláška platná a účinná k roku 2017 stanovuje:

„ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (6, § 1)

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.“ (5, § 1)

Jelikož nemovitá věc řešená v diplomové práci má obestavěný prostor do 1 100 m³ a jedná se o dokončený rodinný dům, provádí se ocenění rodinného domu dle obou výše zmíněných vyhlášek následujícím způsobem:

„Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = 1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13},$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) *V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.*

(4) *Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.*

(5) *Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².*

(6) *Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.“ (6, § 35)*

Dále se k ceně rodinného domu připočte cena pozemku zjištěná následujícím způsobem:

„§ 3

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(1) *Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro*

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

(2) Cena určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny.

§ 4

(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

I_T index trhu, který se určí vyhláškou účinnou a platnou pro rok 2016 podle vzorce

$$I_T = P_5 \times \sum_{i=1}^4 P_i$$

kde

I konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu.

Pro rok 2017 se novelizací vyhlášky stala změna ve vzorci:

I_T index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce vyhlášky platné a účinné pro rok 2017

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times I + \sum_{i=1}^5 P_i$$

kde

I konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

Dále je postup totožný pro rok 2016 i 2017:

I_O ... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = I + \sum_{i=1}^6 P_i,$$

kde

I konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P ... index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \times (I + \sum_{i=2}^n P_i),$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy. (6, § 3, 4)

Jelikož součástí ceny oceňované nemovité věci je i venkovní terasa, jež je dle § 35, odst. 5 vyhlášky položka nezahrnutá v příloze č. 17 jako součást ceny rodinného domu, ocení se venkovní terasa zvlášť následujícím způsobem:

„§ 18

Venkovní úpravy

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce a Ki z přílohy č. 41 k této vyhlášce.“ (6, § 18)

2 PRAKTICKÁ ČÁST

V druhé části mé diplomové práce se budu zabývat samotným oceněním rodinného domu a srovnáním cen rodinného domu při jeho situování do jiné lokality v okrese Olomouc. V současné době se rodinný dům nachází na v obci Bělkovice-Lašťany a pro účely diplomové práce jej budu názorně situovat do dvou dalších lokalit a vzájemně porovnávat změny v ceně.

2.1 LOKALITA

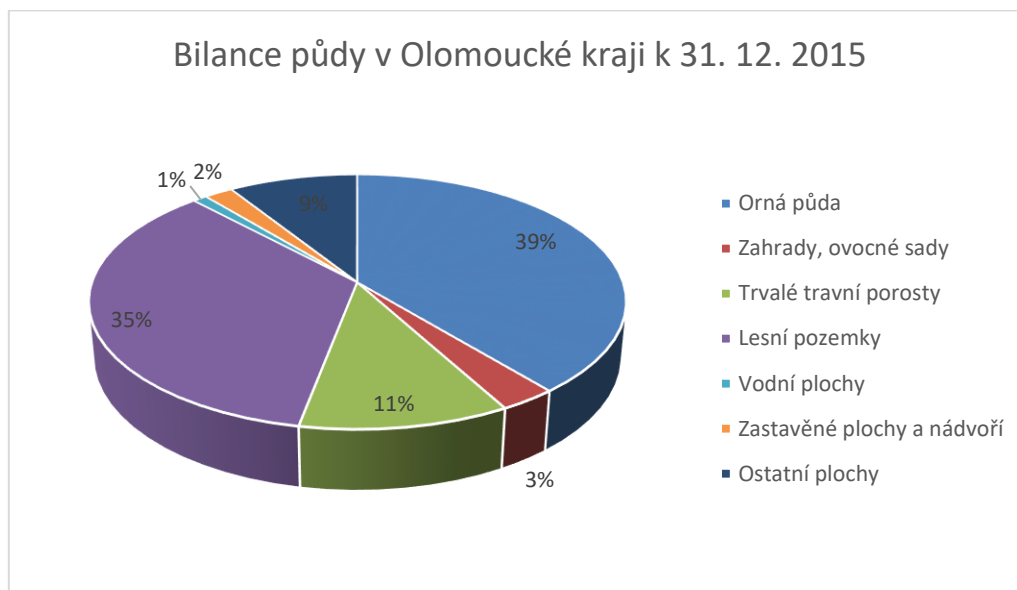
2.1.1 Olomoucký kraj

Olomoucký kraj leží ve střední části Moravy. Kraj je členěn do pěti okresů – Jeseník, Olomouc, Prostějov, Přerov a Šumperk. Na území Olomouckého kraje bylo stanoveno 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností a 20 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem. Olomoucký kraj hraničí v severní části s Polskem, mezistátní hranice je dlouhá 104 km. Na východě sousedí s Moravskoslezským krajem, na jihu se Zlínským a Jihomoravským krajem a na západě sousedí s Pardubickým krajem.

V Olomouckém kraji žije k 1.1.2016 ve 402 obcích 634 720 obyvatel. Celková výměra kraje je přibližně 5 271 km², což tvoří 6,7 % z celkové rozlohy České republiky. V Olomouckém kraji je podle statistických údajů k 31.12.2015 zastoupeno 52,8 % zemědělské půdy (jež zahrnují ornou půdu, zahrady a ovocné sady a trvalé travní porosty) a 47,2 % nezemědělské půdy (zahrnují lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy). Přesná bilance půdy pro Olomoucký kraj je uvedena v grafu č. 1. Jižní část kraje je

tvořena rovinatou Hanou, severní část je spíše hornatá. Územím kraje protéká řeka Morava. Olomoucký kraj nabízí velké množství přírodních zajímavostí. (12, 13)

Graf č. 1 – Balance půdy v Olomouckém kraji



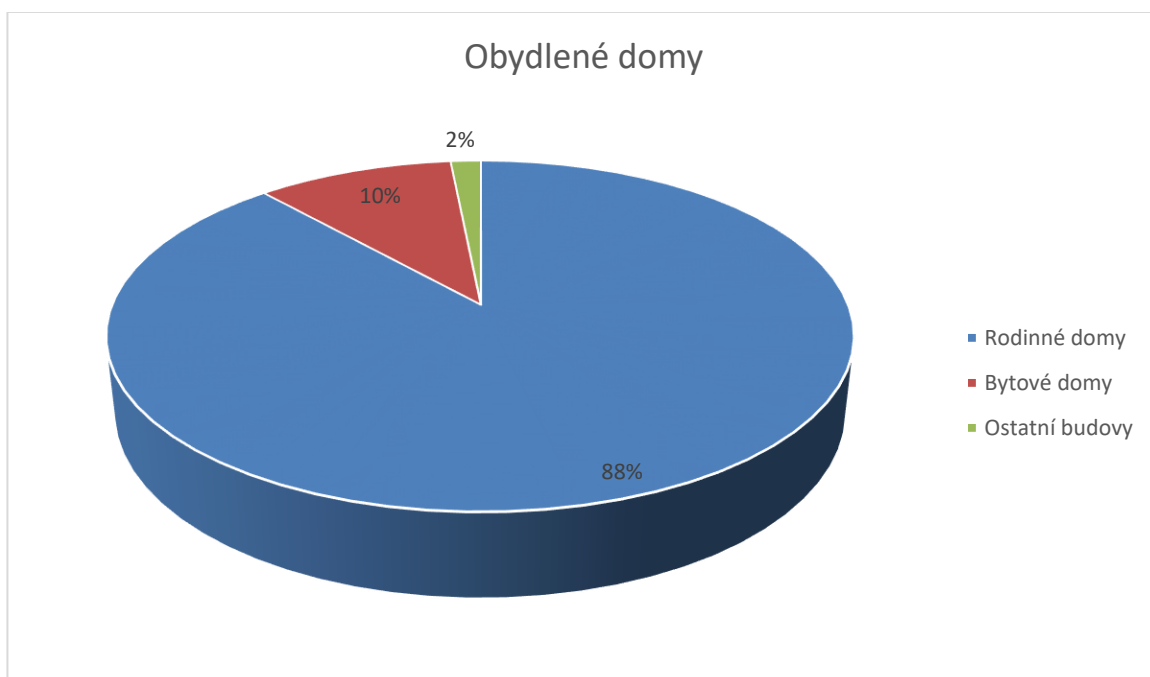
Bytová výstavba v Olomouckém kraji

Během prvních devíti měsíců v roce 2016 byla v Olomouckém kraji zahájena výstavba 883 bytů. Většina zahájených bytů vznikla výstavbou nových bytů, kdežto 218 bytů vznikne změnou již dokončených staveb. Zkolaudováno v daném období bylo 932 bytů na území kraje. (13)

Domy

Podle posledního sčítání lidu, domů a bytů v r. 2011 je zřejmé, že v Olomouckém kraji je celkem 137 345 domů a z toho je 118 882 domů obydlených. Neobydlených domů je 18 397 a dle statistiky vyplývá, že jsou neobydlené z důvodu přestavby domu (1 258 domů), další důvody neobydlenosti jsou nezpůsobilost k bydlení (1 779 domů). Domy jsou neobydlené i kvůli tomu, že slouží k rekreaci (5 850 domů). Bytů v neobydlených domech je 19 924, byty se nacházejí spíše v rodinných než-li v bytových domech. (13)

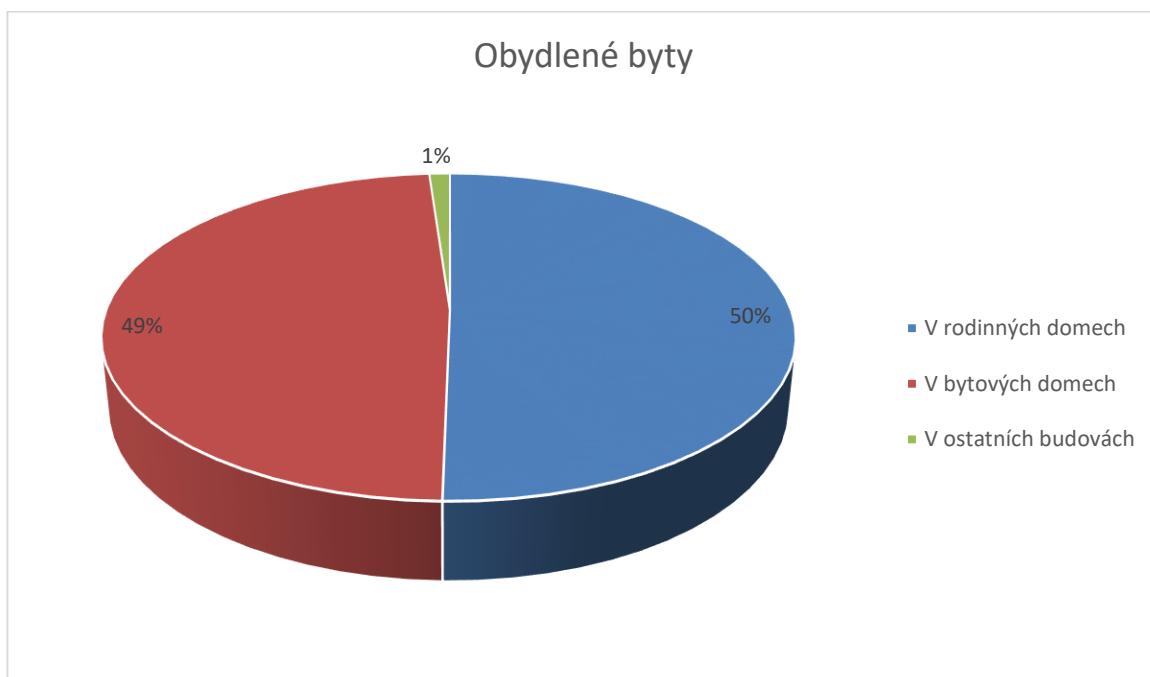
Graf č. 2 – Obydlené domy



Byty

V Olomouckém kraji dle sčítání lidu, domů a bytů v r. 2011 je celkem 279 323 bytů. Z toho je 243 624 obydlých a 35 699 neobydlých bytů. Důvody pro nebydlenost bytu jsou užití bytu pro rekreaci (5 793 bytů), důvod přestavby (2 311 bytů) a nezpůsobilosti k bydlení (2 327 bytů). (13)

Graf č. 3 – Obydlené byty



2.1.2 Okres Olomouc

Okres Olomouc je centrálním a největším z pěti okresů Olomouckého kraje. Největší plochu okresu zabírá úrodná rovinatá Haná. V rámci kraje okres sousedí na severozápadě s okresem Šumperk, na jihozápadě s okresem Prostějov a na jihovýchodě s okresem Přerov.

Okres Olomouc zaujímá rozlohu 1 608 km² dle Českého statistického úřadu k 1.1.2016. Tímto se řadí na první místo mezi okresy z Olomouckého kraje. Okres má 98 obcí, z toho je 6 měst. V okrese žije 233 651 obyvatel. V okrese Olomouc se nachází 31 matrik, 56 pošt, 63 škol a 56 zdravotních zařízení. (13)

Na území okresu se nachází vojenský újezd Libavá o rozloze 327,2 m², který se rozléhá se severovýchodě okresu a je druhým největším vojenským újezdem v České republice.

2.1.3 Obec Bělkovice-Lašťany

Bělkovice-Lašťany vznikly sloučením dvou původně samostatných obcí Bělkovice a Lašťany v roce 1960, přičemž první písemná zmínka o Bělkovicích pochází z roku 1238, o Lašťanech se prvně zmiňuje listina z roku 1078. (15)

Obec Bělkovice-Lašťany se nachází v podhůří Nízkých Jeseníků, přesněji řečeno na rozhraní Uničovské plošiny Hornomoravského úvalu a Domašovské vrchoviny Nízkého Jeseníku. Obec leží v blízkosti významné komunikace, vzniklé v tereziánské době jako poštovní silnice, jež spojovala Olomouc a Šternberk a která dle svého vyústění se označovala jako Opavská. V obci Bělkovice-Lašťany je pro rok 2017 dle Malého lexikonu obcí České republiky 2 240 obyvatel, pro rok 2016 byl počet obyvatel 2 220. (13,14)

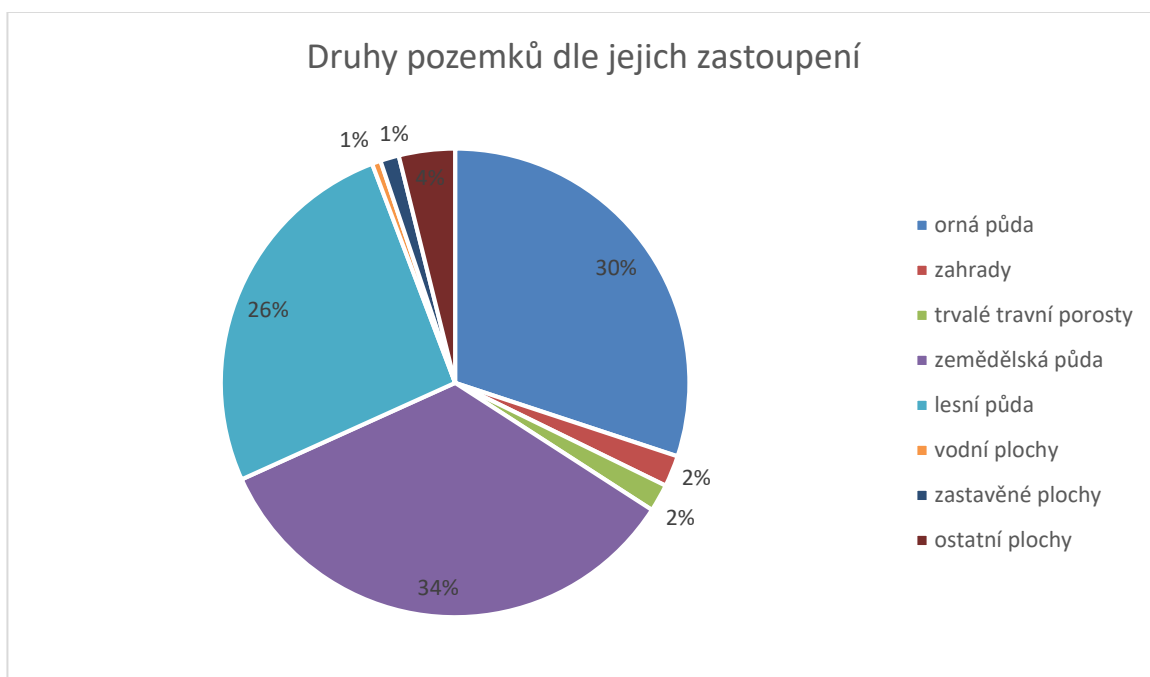
Katastry obou původních obcí se dotýkají a v podstatě je dělí dvacet devět kilometrů dlouhý Trusovický potok. Cílem především obyvatel Olomouce se stala rekreační oblast Bělkovické údolí se 123 rekreačními chatami. (15)

V obci se nachází veškeré inženýrské sítě, dále se zde nachází knihovna, mateřská škola, základní škola, koupaliště, hřiště. (12)

Segmentace trhu

Celková výměra obce je 1 530 ha. Orná půda je rozlohy 699 ha, zahrady 50 ha, trval travní porosty 44 ha, chmelnice 1 ha, zemědělská půda zaujímá 793 ha, lesní půda 604 ha, zastavěné plochy 30 ha, vodní plochy 14 ha, ostatní plochy tvoří 90 ha. Vinice ani ovocné sady se v obci nevyskytují. (12)

Graf č. 4 – Druhy pozemků v obci Bělkovice-Lašťany



2.1.4 Vybrané lokality

V rámci zpracování diplomové práce jsem rozčlenila v okrese Olomouc okolí statutárního města Olomouc do 3 lokalit, v nichž budu jednotlivě simulovat přemístění oceňovaného rodinného domu a v daných lokalitách porovnám ceny nemovitosti.

Sever od statutárního města Olomouce

V této lokalitě se skutečně nachází oceňovaný rodinný dům. Nachází se ve středu obce Bělkovice-Lašťany, v klidné, residenční zástavbě s novostavbami.

Daná lokalita je v současné době nejžádanější v rámci okresu Olomouc. Jsou zde více rozšířeny novostavby rodinných domů než ve zbylém okolí od města Olomouc. Převažuje zde výstavba rodinných domů, za poslední roky se rozšířila výstavba novostaveb a residenčních čtvrtí v žádaných obcích jako jsou obce Křelov a Samotišky, kde je dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou. Žádané jsou i vzdálenější obce jako například Bělkovice-Lašťany, Bohuňovice, Příkazy, Náklo a Továř. Dále jsem do této lokality zahrnula i základní sídelní jednotky obce Olomouc jako je Droždín a Svatý Kopeček, z důvodu velké vzdálenosti od samotného centra statutárního města Olomouc. Tyto sídelní jednotky jsou více porovnatelné s okolními obcemi než se statutárním městem. V celé severní lokalitě je dobrá, frekventovaná dostupnost do města Olomouce. Občanská vybavenost je zde rozšířená, nachází se v obcích

samostatná ordinace praktických lékařů, mateřská i základní škola, dobré sportovní vyžití. Jedná se převážně o obce kolem 2 000 obyvatel.

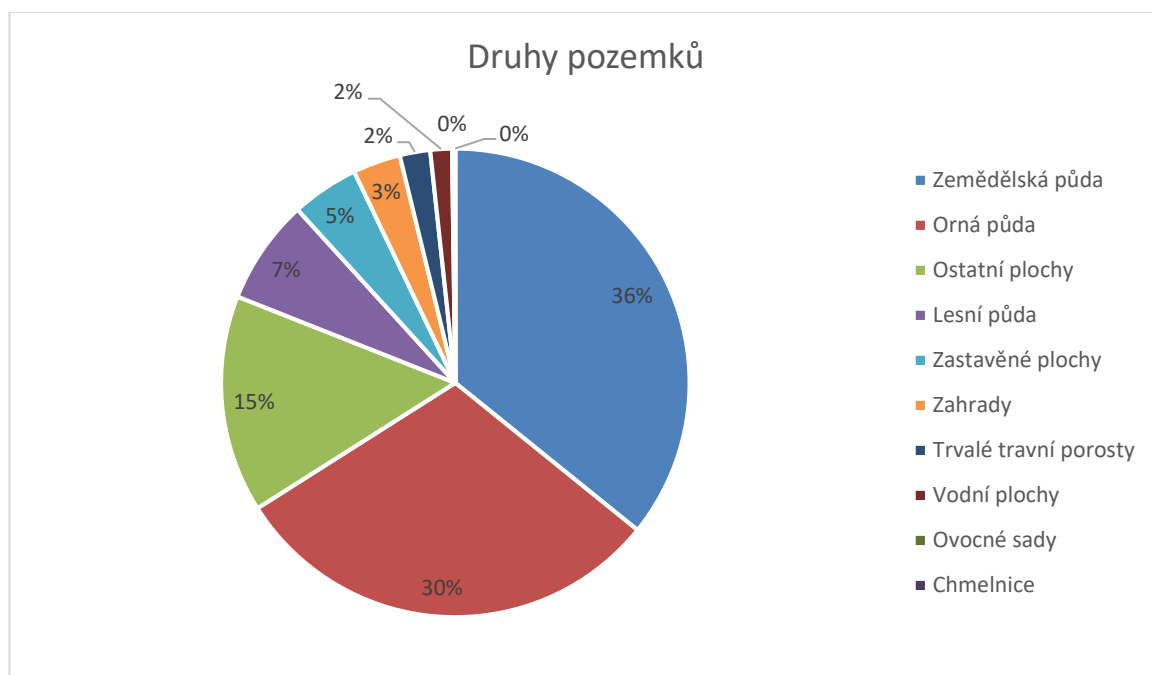
Zbylé okolí statutárního města Olomouc

V této části se nevyskytuje tolik novostaveb jako na severu od města. Důkazem jsou tomu i méně se vyskytující inzerce o prodeji rodinných domů. Patří sem obce Hněvotín, Věrovany, Blatec, Ústín, Svěsedlice, Tršice a městyse Dub nad Moravou a Náměšť na Hané. Jedná se spíše o obce s počtem obyvatel okolo 1 000. Technická a občanská vybavenost těchto obcí je dobrá, téměř ve všech obcích se nachází mateřská i základní škola, obchod s potravinami, ve Velkém Týnci je i kino. V obcích je většinou minimálně jedna samostatná ordinace praktického lékaře. V této lokalitě se nachází spíše původní objekty rodinných domů. Je zde minimální prodej novostaveb a nová výstavba se zde plánuje v menším rozsahu. Bylo tudíž i složitější najít vhodné vzorky k porovnání oceňovaného rodinného domu. Pro účely diplomové práce umístím rodinný dům do městyse Náměšť na Hané, na ulici Biskupství do zástavby původních rodinných domů. Městys Náměšť na Hané má rozšířenou občanskou vybavenost. Nachází se zde základní a mateřská škola, pošta, hřiště, koupaliště, bazén, zdravotní lékařské zařízení, domov pro seniory. Za kulturou si obyvatelé městyse mohou zajít do galerie, muzea či do místní knihovny. Dopravní dostupnost zajišťuje autobusová a železniční doprava. Počet obyvatel městyse Náměšť na Hané pro rok 2017 je 2 020, pro rok 2016 byl počet obyvatel 2 030.

Okraj statutárního města Olomouc

Pro účely diplomové práce jsem si zvolila jako poslední lokalitu okraj statutárního města Olomouce. Oceňovaný rodinný dům jsem situovala do městské části Nemilany, na ulici Lidická. V této okrajové části města se nachází residenční výstavba rodinných domů. Dostupnost do centra města je dobrá, v blízkém okolí se nachází dětské hřiště, pošta, mateřská a základní škola. V této městské části je i železniční zastávka.

Graf č. 5 – Druhy pozemků ve statutárním městě Olomouc



„Olomouc vždy patřila mezi nejvýznamnější královská města v českých zemích. Díky své výhodné poloze, starobylé univerzitě, duchovním, kulturním a řemeslným tradicím byla po dlouhá staletí přirozeným centrem Moravy, které lákalo umělce, vzdělance a obchodníky.

Statutární město Olomouc vzniklo jako samostatná právnická osoba dne 24. listopadu 1990 dnem voleb do zastupitelstev obcí. Je základním územním samosprávným celkem, který není územně rozčleněn na městské obvody.“ (16)

Dle malého lexikonu obcí byl v roce 2016 počet obyvatel 99 809, pro rok 2017 je počet obyvatel ve statutárním městě Olomouc 100 154. Po Praze je Olomouc druhá největší památková rezervace v ČR. Leží v srdci Moravy a je krajským městem Olomouckého kraje. Olomouc je sídlem starobylé univerzity, arcibiskupství, Moravské filharmonie a mnohých dalších zajímavých muzeí i divadel. K relaxaci nabízí rozlehlé parky, velkou zoologickou zahradu, moderní aquapark, plavecký stadion či přírodní areál Litovelského Pomoraví s cyklostezkami a koupáním. (12)

„Město Olomouc hospodaří s vlastním majetkem a spravuje své věci prostřednictvím samosprávy, která vykonává samostatnou působnost. Pro její výkon zřizuje příspěvkové organizace, organizační složky a zakládá akciové společnosti. V přenesené působnosti vykonává město prostřednictvím Magistrátu města Olomouce státní správu v rozsahu stanoveném zvláštními zákony.“ (16)

Profil města a informace pro investory

„Díky unikátnímu historickému jádru, parkům, kulturní tradici, zázemí pro příměstskou rekreaci, příznivým klimatickým podmínkám a stavu životního prostředí je Olomouc jedním z nejatraktivnějších míst pro bydlení. Svými nabídkovými cenami bytů i úrovní tržních cen nemovitostí potvrzuje město své nově nabyté významné postavení ve středu Moravy.“ (16)

Olomouc patří zcela jednoznačně mezi města s růstovým potenciálem. Díky tradici podnikání, kvalifikované pracovní síle, výborné dopravní dostupnosti a neustálé snaze o další rozvoj, je město atraktivním místem pro investory v oblasti průmyslu, obchodu, zemědělství i služeb. Vedení města vnímá podporu hospodářského rozvoje jako jedno z klíčových témat a v rámci svých možností se snaží rozvoj zdejší ekonomiky podporovat. (16)

Řada investorů volí pro své podnikatelské záměry Olomouc také z důvodu dobré kvality života v tomto historickém městě s širokou nabídkou kulturních, sportovních a jiných volnočasových aktivit. Významnou roli v rozhodovacím procesu investorů hraje kvalifikovaná pracovní síla reprezentující velmi dobrou úroveň zdejšího školství. (16)

2.2 POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

Jedná se o pozemek, který se nachází v obci Bělkovice-Lašťany, k.ú. Lašťany na parc. č. 71/5. Pozemek rovinatého charakteru se nachází v části obce s nově vybudovanými novostavbami. Stavba se nenachází v žádném ochranném pásmu a nenachází se v záplavovém ani poddolovaném území. Na rodinný dům nejsou vázána žádná omezení vlastnického práva. Přístup na pozemek je možný z upravené místní veřejné komunikace. Rodinný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, obsahuje jeden byt a slouží pro rodinné bydlení.

Objekt rodinného domu č.p. 742 stojí na pozemku parc. č. 71/12 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Lašťany. Rodinný dům je přízemní samostatně stojící, nepodsklepený, dispozičně řešen jako 5+kk typu bungalov. Objekt rodinného domu o půdorysném rozměru 10×10,4 m a je zastřešen stanovou střechou ve sklonu 35° s přesahy. Krytina střechy je z pálených tašek. Výška hřebene střechy je od úrovně terénu 6,87 m a úroveň podlahy je nad úrovní upraveného terénu 0,3 m. Světlá výška přízemí je 2,5 m. Podkroví je nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP. Dveře a okna jsou plastová. Dešťové okapy a svody jsou z TiZn. Soklová část domu je opatřena systémovou mozaikou v tmavě šedé barvě. Zpevněné plochy jsou navrženy z betonové dlažby. Obvodové konstrukce jsou z pórobetonových tvárnic Ytong + kontaktní zateplovací systém EPS a silikátovou omítkou ve žlutém provedení.

Zastavěná plocha:	104 m ² (viz příloha č. 4.1.)
Obestavěný prostor:	483, 60 m ³ (viz příloha č. 4.1.)
Podlahová plocha:	110,24 m ² (viz příloha č. 3)
Celková plocha pozemků:	475 m ²
Zpevněné plochy:	43,4 m ²

2.2.1 Dispoziční řešení objektu

Vstup do RD je umístěn ze severovýchodní části domu. Na vstup navazuje zádveří s přístupem do chodby. Z chodby je přístup do ložnice, koupelny, WC, technické místnosti, obývacího pokoje a dvou dětských pokojů. V podkroví se nachází jedna místnost, užívaná jako pracovna. Obývací pokoj s kuchyňským koutem se nachází v jihozápadní části domu a je z něj dále výstup na terasu do zahrady.

2.2.2 Skutečné vybavení domu

Tab. č. 1 – Vybavení domu (vlastní)

Konstrukce a vybavení	Popis
Základy včetně zemních prací	Pasy z betonu
Svislé konstrukce vč. obvodového pláště	Zděné z pórobetonových tvárníc tl. 20 cm s kontaktním zateplovacím systémem EPS tl. 20 cm Příčky vyzděny z příčkových Ytong tl. 125 mm.prvky, min. tl. 29 cm, montované, monolitické
Stropy	Podhledy ze sádkokartonu tl. 12,5 mm (v místnostech s vyšší relativní vlhkostí budou sádkokartonové desky impregnované proti vlhkosti)
Krov, střecha	Krov je příhradový nosník se sklonem 35° Střecha dvouvrstvá - valbová
Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu
Úprava vnitřních povrchů (mimo hygienická zařízení)	Vápenné štukové omítky, běžné - standardní obklady
Úprava vnějších povrchů	Silikátová omítka
Vnitřní obklady keramické (hygienická zařízení)	Běžné keramické obklady stěn záchodu a koupelny
Schody	Vnitřní betonové, bez zábradlí

Dveře	Hladké plné nebo ze 2/3 prosklené, voštinové, laminátové, jednokřídlé
	Vstupní dveře plastové
Okna	Plastová se zasklením teple izolačními dvojskly
Povrchy podlah	Keramická dlažba a laminátová krytina
Vytápění	Ústřední pomocí podlahových konvektorů a kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace	Světelná a třífázová
Bleskosvod	Ano
Vnitřní vodovod	Plastové, rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí, odpady z WC, koupelny, kuchyňského koutu
Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu
Ohřev vody	Ohřev v elektrickém zásobníkovém ohříváči
Vybavení kuchyní	Běžný sporák - kombinovaný
Vnitřní hygienická vybavení	Umyvadlo, vana a sprchový kout běžného provedení, WC závěsné
Ostatní	Digestoř, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, rozvody antény v lištách

3 URČENÍ CENY OBVYKLÉ PRO ROK 2016

Pro stanovení ceny obvyklé jsem vycházela z analýzy trhu a sledování internetových inzerčí. Po dobu necelého jednoho roku jsem si vytvářela databázi viz příloha č. 7, 9 jež jsem získala sledováním realitního trhu a inzerčí realitních kanceláří. Databázi jsem rozčlenila dle zvolených lokalit a dle podkladů, ze kterých jsem vycházela. Ke každé lokalitě jsem přidala analýzu ceny v čase, z níž jsem vycházela pro výpočet koeficientu redukce na pramen ceny.

Pro zpracování analýzy ceny v čase jsem sledovala realitní trh v okrese Olomouc necelý rok. Sledovala jsem především internetové inzerce realitních kanceláří. Na tomto základě jsem vyhodnotila trh jednoduchou analýzou vzorků v návaznosti na to, jak dlouho se dané vzorky drží na internetových inzerčí a jak se mění jejich cena s časem. Sledovala jsem více rodinných domů, než je dále popsáno a použito v diplomové práci. Celkem jsem získala necelých 150 inzerčí, avšak pro konečnou databázi jsem vybrala jen nejvíce obdobné rodinné domy a čerpala jsem z inzerčí, které dle mého názoru odpovídaly skutečnosti a neobsahovaly nepravdy. Analýzy cen jsem zpracovala pro jednotlivé lokality zvlášť.

Při přímém porovnání na základě skutečně realizovaných cen jsem vycházela ze sborníků znalců, z nichž jsem si vytvořila databázi (viz příloha č. 6). Ceny jsem vynásobila

koeficientem redukce ceny. Jelikož se jedná o prodejní ceny, koeficient na redukce pramenu ceny je roven 1. Cenu po redukci jsem vydělila součinem koeficientů úprav, jež jsem si zvolila dle vlastního odhadu, v čem se dané nemovité věci liší a co má vliv na cenu nemovité věci. Z podílu mi vyšly odvozené ceny oceňovaného objektu, z nichž jsem vypočetla průměr. Pro co nejpřesnější ocenění jsem si jako pomocný faktor vypočítala směrodatnou odchylku, jež nám ukazuje, o kolik se nám dané odvozené ceny vzájemně odchyľují. Výsledný odhad jsem zaokrouhlila na desetitisíce.

Při přímém porovnání z realitních inzercí jsem vycházela z vlastní databáze (viz příloha č. 9) vytvořené z necelého ročního sledování realitního trhu. Nabídkové ceny jsem vynásobila koeficientem redukce ceny, jež jsem si určila dle sledování realitního trhu a analýzy cen v čase. Dále jsem postupovala stejně jako u porovnání na základě skutečně realizovaných cen, tedy cenu po redukci jsem vydělila součinem koeficientů úprav a vypočetla jsem průměr z odvozených cen oceňovaného objektu. Výsledný odhad jsem zaokrouhlila na desetitisíce.

Výslednou obvyklou cenu pro danou lokalitu jsem určila odhadem z vypočtených hodnot dle prodejních a nabídkových cen nemovitých věcí v dané lokalitě.

3.1 SEVERNÍ OBLAST OD MĚSTA OLOMOUC

3.1.1 Přímé porovnání na základě skutečně realizovaných cen

Tab. č. 2 - Přímé porovnání část 1. - Sever - sborníky 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Bělkovice-Lašťany	5+kk	110,24	104,00	475,00	1 park.místo, podlahové vytápění, krbová kamna
1	Přikazy-Hynkov	4+kk	98,41	146	734	plyn ano, samostatný, vestavěná garáž, kolaudace 2012
2	Přikazy-Hynkov	4+kk	98,07	144	774	samostatný, nepodsklepený, přístavba garáže
3	Přikazy-Hynkov	4+1	97,4	143	639	kolaudace 2012, samostatný, nepodsklepený, přístavba garáže
4	Přikazy-Hynkov	4+kk	97,26	120	1049	jímka, nepodsklepený, zahradní stavba, 2 kryté stání, sklad
5	Štěpánov	4+kk	94,2	64	599	samostatný, nepodsklepený, plyn není, podkrovi, chybi garáž
6	Štěpánov	4+kk	95,7	64	587	nepodsklepený, kolaudace 12/2014, kryté park.stání, bez plynu

Tab. č. 3 - Přímé porovnání část 2. - Sever - sborníky 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Poloha	Velikost	Pozemek	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost	Občanská vybavenost	K1 × ... × K10	Kč
1	3 200 000	1,00	3 200 000	1,00	0,99	1,04	1,00	0,99	0,98	1,05	1,01	0,99	0,95	0,99	3 225 515
2	3 000 000	1,00	3 000 000	1,00	0,99	1,04	1,00	1,00	0,98	1,05	1,00	0,99	0,95	1,00	3 005 454
3	3 200 000	1,00	3 200 000	1,00	0,99	1,03	0,99	0,99	0,98	1,05	1,00	0,99	0,95	0,96	3 325 471
4	3 200 000	1,00	3 200 000	1,00	0,99	1,07	1,03	1,00	0,98	1,01	1,00	0,99	0,95	1,01	3 156 943
5	2 560 000	1,00	2 560 000	1,00	0,99	1,02	0,99	1,01	1,00	0,99	1,00	1,01	0,99	1,00	2 570 324
6	2 560 000	1,00	2 560 000	1,00	0,99	1,02	0,99	0,99	0,99	1,01	1,00	1,01	0,99	0,99	2 597 248
Celkem průměr															Kč 2 980 159
Minimum															Kč 2 570 324
Maximum															Kč 3 325 471
Směrodatná výběrová odchylka															s 324 320
Pravděpodobná spodní hranice															průměr - s 2 655 839
Pravděpodobná horní hranice															průměr + s 3 304 479
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na polohu K2 Koeficient úpravy na velikost K3 Koeficient úpravy na pozemek K4 Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy) K5 Koeficient úpravy na vybavení K6 Koeficient úpravy na technický stav K7 Koeficient úpravy na garáž K8 Koeficient úpravy na inženýrské sítě K9 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost K10 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí průměrně nižší IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela ze skutečnosti, že ceny nemovitých věcí jsou skutečně realizované, tudíž K_{CR}=1. Při porovnání na základě získané

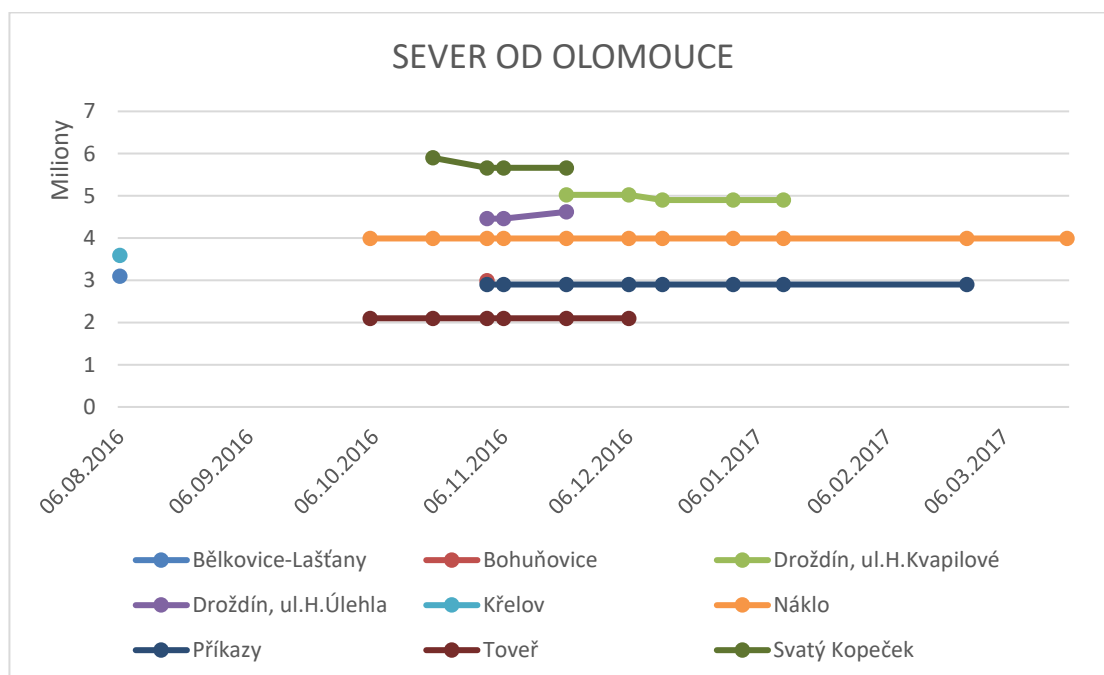
databáze ze sborníku znalců za realizované prodeje nemovitých věcí za rok 2016 jsem odhadla cenu obvyklou na 2 980 000,- Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází 27 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez ohledu na větší odchylky mezi 27 000 - 33 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 24 000 – 30 000 Kč/m².

3.1.2 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí

Analýza ceny v čase

Graf č. 6 – Analýza sever



Z grafu č. 6 je patrné, že realitní inzerce se na internetu drží poměrně dlouho, a to především inzerce novostaveb (Náklo, Příkazy). Ceny novostaveb jsou většinou neměnné a nejde zde vidět žádné kolísání cen. Může to být způsobeno i tím, že většina novostaveb jsou řadové domy a výstavba se realizuje ve větším množství rodinných domů, jako rezidenční čtvrť. Proto inzerce domů se na internetu vyskytuje delší dobu, dokud se neprodají všechny obdobné objekty v jedné čtvrti. Naopak u inzercí starších rodinných domů cena za dobu vystavení inzerce na internetu klesne, většinou minimálně o 100 000,- Kč. Tyto ceny z inzercí jsou ale nabídkové, proto pro účely vlastního ocenění jsem je snížila koeficientem redukce o 5 % a to právě z důvodu předpokládaného poklesu na cenu prodejní. Jedná se o poměr mezi poslední známou inzerovanou cenou a první známou inzerovanou cenou dle necelého ročního sledování realitního trhu. Dále se zde vyskytuje inzerce na rodinné domy vhodné k rekonstrukci, čemuž v této diplomové práci odpovídá rodinný dům v Tověři. Z důvodu žádané lokality a většího

výskytu novostaveb než v okolních oblastech, a z důvodu, že se inzerce takovýchto nemovitostí na internetu vyskytují delší dobu oproti ostatním nemovitostem, jsem nabídkové ceny těchto domů ponížila o 8 % oproti ceně prodejní. Je totiž velmi pravděpodobná dohoda na ceně mezi prodávajícím a potencionálním kupcem. Po diskuzi se znalcem v oboru oceňování nemovitostí a jeho zkušenostmi s realitním trhem jsem se rozhodla, že nabídkovou cenu novostaveb snížím o 2 % a to z důvodu větší poptávky než nabídky na trhu a zkušenostech, že nabízené ceny právě realizovaných novostaveb se oproti prodejním cenám moc neliší. Dále uvažuji, že smazané inzeráty označují danou nemovitou věc za prodanou. Vzhledem k tomu, že inzerce s rodinnými domy se v databázi internetových realitních inzercí drží poměrně dlouho, neuvažuji že za konečnou cenu na inzerátu se rodinný dům prodá, proto jsem ceny snížila o 2 %.

Přímé porovnání

Tab. č. 4 – Přímé porovnání část 1. – Sever – realitní inzerce 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1											
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m²)	Zastavěná plocha (m²)	Pozemek (m²)	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost
Oceň. objekt	Bělkovice-Lašťany	5+kk	110,24	104,00	475,00	terasa, oplocení, nezpevněný příjezd	podlahové vytápění, krb	kolaudace 2016, výborný stav	zpevněná park.stání	bez plynu	autobus
1	Bělkovice-Lašťany	4+kk	110	77	147	vlastní studna	není podlahové vytápění ani krb	dle fotodokumentace odhadem	bez stání	bez plynu	autobus
2	Bohušovice	5+1	152	190	662	vlastní studna, bazén, pergola, dílna	krb	po částečné rekonstrukci	parkovací stání	bez plynu	vlak
3	Droždín, ul. Hany Kvapilové	4+kk	138	198	630	solární kolektory	podlahové vytápění	kolaudace 2008	garáž pro 2 auta	bez plynu	MHD
4	Droždín, ul. Horní Ulehla	3+1	150	122	572	nic	není podlahové vytápění ani krb, částečné zateplení	po částečné rekonstrukci	bez stání	bez plynu	MHD
5	Křelov-Bruchotin	4+kk	120	75	215	kuřna, dálkové ovládání branky	není podlahové vytápění ani krb	kolaudace 2008	garáž	plyn	MHD
6	Náklo	4+kk	102	-	1213	nic	tepelné čerpadlo	dřevostavba	bez stání	baz plynu	častější spoje autobusu
7	Příkazy	3+1	73	-	625	nic	tepelné čerpadlo	dřevostavba	bez stání	baz plynu	vlak
8	Toveř	1+1	60	129	513	nic	k rekonstrukci	k rekonstrukci	bez stání	baz plynu	autobus
9	Svatý Kopeček	4+kk	112	136	733	terasa	není podlahové vytápění ani krb	kolaudace 2015	parkovací stání	plyn	MHD

Tab. č. 5 - Přímé porovnání část 2. – Sever – realitní inzerce 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CK}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Poloha	Velikost	Pozemek	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost	Občanská vybavenost	$K1 \times \dots \times K10$	Kč
1	3 100 000	0,98	3 038 000	1,00	1,00	0,92	1,01	0,98	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	3 370 514
2	2 990 000	0,98	2 930 200	1,00	1,03	1,03	1,02	0,99	0,97	1,00	1,01	1,01	1,00	1,06	2 777 208
3	5 023 000	0,95	4 771 850	1,05	1,02	1,02	1,04	1,00	0,99	1,05	0,99	1,03	0,98	1,18	4 032 666
4	4 620 000	0,98	4 527 600	1,05	1,03	1,02	0,99	0,95	0,95	0,99	1,00	1,03	0,98	0,98	4 634 754
5	3 590 000	0,98	3 518 200	1,10	1,01	0,94	1,03	0,99	0,99	1,02	1,01	1,03	0,99	1,10	3 199 219
6	3 990 000	0,98	3 910 200	1,01	0,99	1,08	0,99	1,00	0,85	0,99	1,00	1,01	0,98	0,89	4 370 406
7	2 900 000	0,98	2 842 000	1,01	0,97	1,02	0,99	1,00	0,85	0,99	1,00	1,01	0,98	0,82	3 451 849
8	2 100 000	0,90	1 890 000	1,03	0,95	1,01	0,99	0,80	0,80	0,99	1,00	1,00	0,98	0,61	3 120 172
9	5 900 000	0,95	5 605 000	1,04	1,00	1,04	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,03	1,00	1,11	5 040 509
Celkem průměr														Kč	3 777 477
Minimum														Kč	2 777 208
Maximum														Kč	5 040 509
Směrodatná výběrová odchylka														s	773 424
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	3 004 053
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	4 550 902
K _{CK} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na polohu K2 Koeficient úpravy na velikost K3 Koeficient úpravy na pozemek K4 Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy) K5 Koeficient úpravy na vybavení K6 Koeficient úpravy na technický stav K7 Koeficient úpravy na garáž K8 Koeficient úpravy na inženýrské sítě K9 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost K10 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CK} = 1,00, u inzercí příměně nižší															
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10)$															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela na základě grafu č. 6 – Analýzy ceny v čase v severní lokalitě od statutárního města Olomouce. Při porovnání na základě získané databáze během sledování realitního trhu a internetových inzercí rodinných domů v okrese Olomouc za rok 2016 jsem odhadla cenu na 3 780 000,- Kč.

Jelikož znám prodejní ceny ze skutečně realizovaných obchodů pro danou lokalitu, podělila jsem průměrnou cenu odvozenou dle prodejních cen a průměrnou cenu odvozenou dle nabídkových cen. Zjistila jsem tedy, že aby ceny byly spolehlivější a více se přikláněly ke skutečně realizovaným cenám, měl by být koeficient redukce na pramen ceny 0,79. Tabulku č. 5 jsem tedy pozměnila a upravila koeficient redukce na pramen ceny a průměrná cena odvozená mi vyšla 3 100 000 Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází po zaokrouhlení 28 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez extrémů mezi 20 000 – 30 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 24 000 – 34 000 Kč/m².

Cenu ovlivňuje několik faktorů, a to především poloha ke statutárnímu městu a technický stav domu. Dále se na výšce ceny odráží velikost pozemku, vybavení a příslušenství domu a v neposlední řadě občanská vybavenost obce a dopravní dostupnost.

S ohledem na veškeré porovnání pro danou lokalitu jak už ze skutečně realizovaných cen či nabídkových cen jsem odhadem určila cenu obvyklou pro lokalitu severní část od statutárního města Olomouce ve výši 3 000 000,- Kč.

3.2 ZBYLÉ OKOLÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUČ

3.2.1 Přímé porovnání na základě skutečně realizovaných cen

Tab. č. 7 - Přímé porovnání část 1. – Zbylé okolí - sborníky 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Náměšť na Hané</i>	<i>5+kk</i>	<i>110,24</i>	<i>104,00</i>	<i>475,00</i>	<i>1 park.místo, podlahové vytápění, krbová kamna</i>
1	Blatec	4+kk	96	67	96,42	dvojdomek (levá část), patrový, nepodsklepený, plyn, není veřejná kanalizace
2	Hněvotín	4+kk	87,4	104,08	296	dřevostavba, kolaudace 2010
3	Hněvotín	4+kk	84,55	137	508	vestavěná garáž, plyn
4	Blatec	4+kk	102,1	70	394	patrový, zděný, kolaudace 2016
5	Dub nad Moravou	4+kk	147	100	725	dvojdomek, kolaudace 2008, podlahové vytápění, park.stání, plyn na, krb
6	Náměšť na Hané	4+kk	97,79	120	492	chybí garáž, chybí plyn, částečně zpevněný příjezd, dvojdomek, podlahové vytápění
7	Náměšť na Hané	4+kk	101,21	121	492	chybí garáž, chybí plyn, částečně zpevněný příjezd, dvojdomek, nepodsklepený, vytápění podlahové, krb

Tab. č. 6 - Přímé porovnání část 2. – Zbylé okolí - sborníky 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňované o objektu odvozená
	Kč		Kč												Poloha
1	3 400 000	1,00	3 400 000	0,99	1,01	1,14	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,98	0,95	1,05	3 232 539
2	3 110 000	1,00	3 110 000	1,01	1,02	1,04	1,00	1,00	0,85	1,00	1,01	1,00	0,98	0,90	3 451 068
3	4 100 000	1,00	4 100 000	1,01	1,02	0,99	1,00	1,01	0,99	1,05	1,01	1,00	0,98	1,07	3 842 358
4	3 200 000	1,00	3 200 000	0,99	1,01	1,02	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	0,98	0,95	0,92	3 465 390
5	3 350 000	1,00	3 350 000	0,98	0,98	0,97	0,99	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	0,97	0,82	4 098 595
6	2 880 000	1,00	2 880 000	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	2 900 394
7	2 960 000	1,00	2 960 000	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	2 899 527
Celkem průměr														Kč	3 412 839
Minimum														Kč	2 899 527
Maximum														Kč	4 098 595
Směrodatná výběrová odchylka														s	450 475
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	2 962 363
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	3 863 314
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K1	Koeficient úpravy na polohu														
K2	Koeficient úpravy na velikost														
K3	Koeficient úpravy na pozemek														
K4	Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy)														
K5	Koeficient úpravy na vybavení														
K6	Koeficient úpravy na technický stav														
K7	Koeficient úpravy na garáž														
K8	Koeficient úpravy na inženýrské sítě														
K9	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost														
K10	Koeficient úpravy na občanskou vybavenost														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce příměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

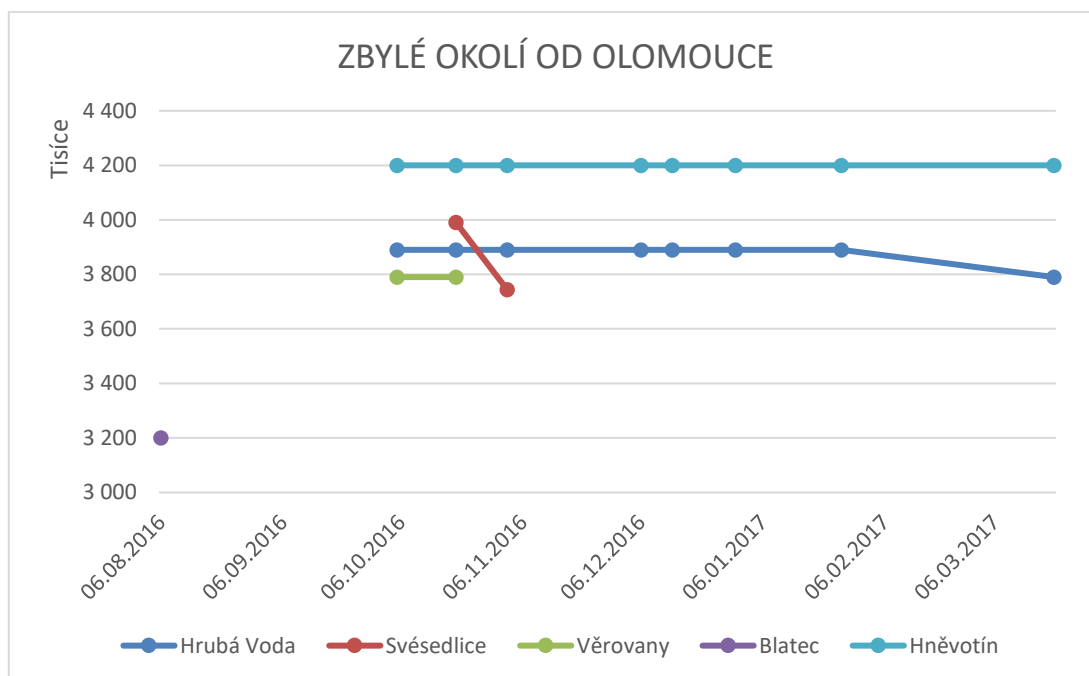
Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela ze skutečnosti, že ceny nemovitých věcí jsou skutečně realizované, tudíž $K_{CR}=1$. Při porovnání na základě získané databáze ze sborníku znalců za realizované prodeje nemovitých věcí za rok 2016 jsem odhadla cenu obvyklou na 3 410 000,- Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází 31 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez ohledu na větší odchylky mezi 30 000 - 36 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 26 000 – 35 000 Kč/m².

3.2.2 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí

Analýza ceny v čase

Graf č. 7 – Analýza zbylé okolí



Z grafu je patrné, že ve zbylém okolí od statutárního města Olomouc se vyskytují rodinné domy na prodej podstatně méně. Vyskytují se jen ve vybraných rozvíjejících se obcích a také cena tomu odpovídá. Jestliže se vyskytne na realitním trhu rodinný dům na prodej, je jeho inzerce brzy smazána a tím předpokládám, že dům je prodán. Tudíž s koeficientem redukce jsem zde opatrnější a většinou jsem snížila nabídkovou cenu jen o 2 % oproti ceně prodejní. Výjimkou mého tvrzení je sledovaný rodinný dům v obci Hněvotín, jež je na prodej celé sledované období. Jeho cena se v čase nijak nezměnila, dá se předpokládat, že cena je za daný rodinný dům vysoká a nemá odpovídající poptávku. Proto jsem pro vlastní potřeby přímého porovnání tuto cenu snížila koeficientem redukce o 5 %. U ostatních rodinných domů jsem koeficient redukce zvolila s ohledem na jeho sníženou cenu za dobu sledování realitního trhu.

Cena rodinného domu v Hrubé Vodě se snížila o 3 % a cena rodinného domu v obci Svěsedlice se snížila o 6 % za domu sledování realitního trhu.

Přímé porovnání

Tab. č. 9 - Přímé porovnání část 1. – Zbylé okolí - realitní inzerce 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1											
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost
Oceň. objekt	Náměstí na Haně	5+kk	110,24	104,00	475,00	terasa, oplocení, nezpevněný příjezd	podlahové vytápění, krb	kolaudace 2016, výborný stav	zpevněné park.stání	bez plynu	autobus,vlak
1	Hrubá voda	5+kk	138	100	582	terénní úpravy	nic	2016	park.stání	bez plynu	autobus
2	Svěsedlice	3+kk	98	145	1000	vlastní studna	nic	dřevostavba	bez stání	bez plynu	autobus
3	Věrovany	3+kk	87	125	1073	terasa, zahradní přístřešek	krb, klimatizace	2016	park.stání	bez plynu	autobus
4	Blatec	4+kk	115	68	395	nic	bez kuch.linky	2016	park.stání	plyn	autobus
5	Hněvotín	3+kk	173	-	1193	betonová terasa, udrna	krb	1995	garáž pro 2 auta	bez plynu	častější spoje autobusu

Tab. č. 8 - Přímé porovnání část 2. – Zbylé okolí - realitní inzerce 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	K ₁₀	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Poloha	Velikost	Pozemek	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost	Občanská vybavenost	$K_1 \times \dots \times K_{10}$	Kč
1	3 890 000	0,97	3 773 300	0,94	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	4 715 865
2	3 999 000	0,93	3 719 070	0,98	1,01	0,96	1,01	0,99	0,85	0,99	1,00	0,98	0,93	0,74	5 002 464
3	3 790 000	0,98	3 714 200	0,92	1,02	0,93	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	0,95	0,81	4 597 333
4	3 200 000	0,98	3 136 000	0,99	1,00	1,02	0,99	0,99	1,00	1,00	1,01	0,98	0,95	0,93	3 362 034
5	4 200 000	0,95	3 990 000	1,05	0,95	0,93	1,01	0,99	0,90	1,05	1,00	1,00	0,98	0,86	4 664 171
Celkem průměr														Kč	4 468 373
Minimum														Kč	3 362 034
Maximum														Kč	5 002 464
Směrodatná výběrová odchylka														s	637 468
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	3 830 906
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	5 105 841
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K ₁ Koeficient úpravy na polohu K ₂ Koeficient úpravy na velikost K ₃ Koeficient úpravy na pozemek K ₄ Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy) K ₅ Koeficient úpravy na vybavení K ₆ Koeficient úpravy na technický stav K ₇ Koeficient úpravy na garáž K ₈ Koeficient úpravy na inženýrské sítě K ₉ Koeficient úpravy na dopravní dostupnost K ₁₀ Koeficient úpravy na občanskou vybavenost															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10})$															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela na základě grafu č. 7 – Analýzy ceny v čase ve zbylém okolí od statutárního města Olomouce. Při porovnání na základě získané databáze během necelého roku sledování realitního trhu a internetových inzercí

rodinných domů ve zbylém okolí od statutárního města Olomouc jsem odhadla cenu na 4 470 000,- Kč.

Jelikož znám prodejní ceny ze skutečně realizovaných obchodů pro danou lokalitu, podělila jsem průměrnou cenu odvozenou dle prodejních cen a průměrnou cenu odvozenou dle nabídkových cen. Zjistila jsem tedy, že aby ceny byly spolehlivější a více se přikláněly ke skutečně realizovaným cenám, měl by být koeficient redukce na pramen ceny 0,75. Tabulku č. 9 jsem tedy pozměnila a upravila koeficient redukce na pramen ceny a průměrná cena odvozená mi vyšla 3 450 000 Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází po zaokrouhlení 31 300 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez extrémů mezi 20 000 – 30 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 30 000 – 36 000 Kč/m².

Cenu ovlivňuje několik faktorů, a to především poloha ke statutárnímu městu a technický stav domu. Dále se na výšce ceny odráží velikost pozemku, vybavení a příslušenství domu a v neposlední řadě občanská vybavenost obce a dopravní dostupnost.

S ohledem na veškeré porovnání pro danou lokalitu jak už ze skutečně realizovaných cen či nabídkových cen jsem odhadem určila cenu obvyklou pro lokalitu zbylé okolí od statutárního města Olomouce ve výši 3 410 000,- Kč.

3.3 OKRAJOVÁ ČÁST STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUČ

3.3.1 Přímé porovnání na základě skutečně realizovaných cen

Tab. č. 10 - Přímé porovnání část 1. – Olomouc - sborníky 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Lokalita	Dispozice	Započítatelná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Nemilany</i>	<i>5+kk</i>	<i>110,24</i>	<i>104,00</i>	<i>475,00</i>	<i>1 park.místo, podlahové vytápění, krbová kamna</i>
1	Slavonín	3+kk	85,3	110	401	Kolaudace 2012, nepodsklepený, nadstandardní vybavení
2	Nemilany	4+1	104,84	97	274	řadový koncový, dvoupodlažní, plyn, garáž
3	Nemilany	4+kk	108	72	173	řadový, patrový, plyn, garáž chybí
4	Nemilany	5+kk	135,1	101	259	garáž, plyn
5	Hodolany	4+kk	127	99	210	řadový, nepodsklepený, po celk. rekonstrukci v r. 2010, není plyn, parkování u domu
6	Slavonín	4+kk	121,9	180,1	853	terasa, garáž, samostatně stojící, kolaudace 2010, polootevřený přístřešek s krbem, bazén, PP bez terasy a garáže

Tab. č. 11 - Přímé porovnání část 2. Olomouc - sborníky 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CK}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč												Kč
1	3 500 000	1,00	3 500 000	1,01	1,02	1,01	1,01	1,01	0,98	1,00	1,01	1,00	1,01	1,07	3 279 620
2	3 549 000	1,00	3 549 000	1,00	1,00	1,05	0,99	0,99	1,00	1,05	1,01	1,00	1,00	1,09	3 247 845
3	3 500 000	1,00	3 500 000	1,00	1,00	1,09	0,99	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,00	1,08	3 244 736
4	4 250 000	1,00	4 250 000	1,00	0,98	1,05	1,00	0,99	1,00	1,05	1,01	1,00	1,00	1,09	3 914 292
5	3 600 000	1,00	3 600 000	1,02	0,99	1,07	1,00	0,99	0,90	1,00	1,00	1,01	1,01	0,98	3 670 831
6	6 400 000	1,00	6 400 000	1,01	0,99	0,95	1,05	1,00	0,97	1,05	1,01	1,00	1,01	1,04	6 150 242
Celkem průměr														Kč	3 917 928
Minimum														Kč	3 244 736
Maximum														Kč	6 150 242
Směrodatná výběrová odchylka														s	1 127 291
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	2 790 636
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	5 045 219
K _{CK} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na polohu K2 Koeficient úpravy na velikost K3 Koeficient úpravy na pozemek K4 Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy) K5 Koeficient úpravy na vybavení K6 Koeficient úpravy na technický stav K7 Koeficient úpravy na garáž K8 Koeficient úpravy na inženýrské sítě K9 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost K10 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CK} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

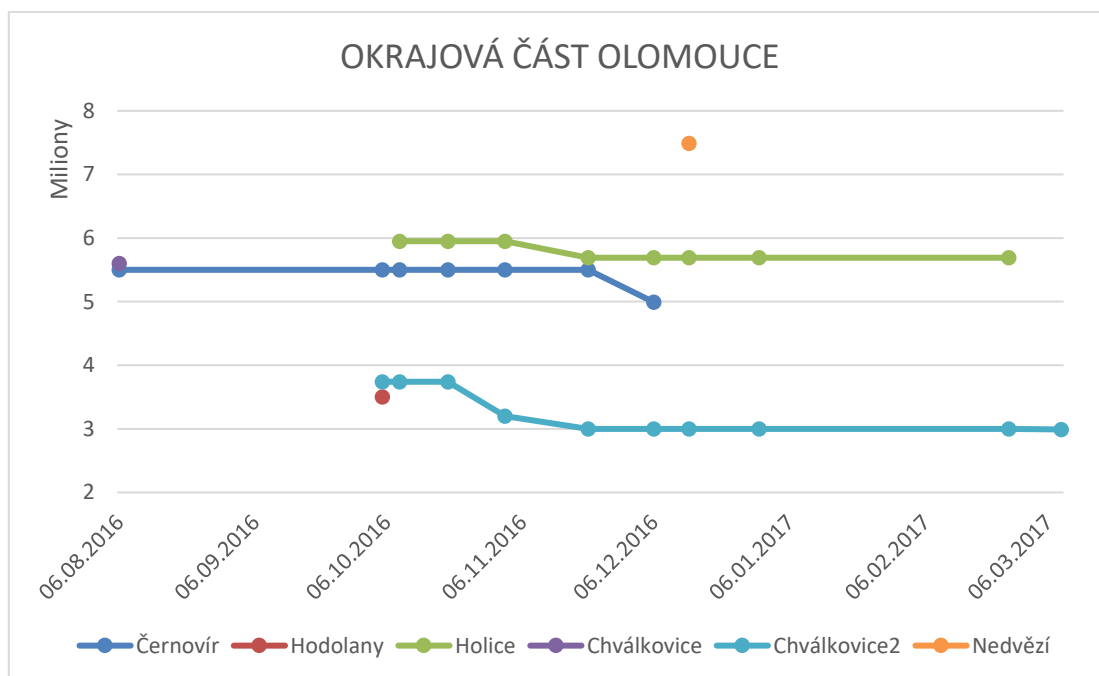
Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela ze skutečnosti, že ceny nemovitých věcí jsou skutečně realizované, tudíž $K_{CR}=1$. Při porovnání na základě získané databáze ze sborníku znalců za realizované prodeje nemovitých věcí za rok 2016 jsem odhadla cenu obvyklou na 3 920 000,- Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází 35 600 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez ohledu na větší odchylky mezi 32 000 - 42 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 30 000 – 40 000 Kč/m².

3.3.2 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí

Analýza ceny v čase

Graf č. 8 – Analýza Olomouc



Podle grafu č. 8 je zřejmé, že ve statutárním městě Olomouc nabídkové ceny rodinných domů kolísají nejvíce. Důvodem je, že ve městě je větší poptávka než nabídka, a tudíž je o nemovitou věc v této lokalitě velký zájem. Ve městě je takřka nemožné koupit pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu, i proto jsou ceny nemovitých věcí, i když se nacházejí v okrajové části města, poměrně vysoké. V případě, že ve sledovaném období cena nemovitosti klesla, ponížila jsem koeficientem redukce nabídkovou cenu pouze o 2 % oproti ceně prodejní, protože předpokládám, že je vysoká pravděpodobnost, že se cena na kupní smlouvě bude víceméně shodovat. Cena rodinného domu v městské části Černovír se za sledované období snížila o 10 % a cena rodinného domu v městské části Holice se snížila o 5 %. U rodinného domu ve Chválkovicích, jehož inzerce je na internetu skoro celé sledované období, za tuto dobu

cena již klesla o 20 %, proto jsem nabídkovou cenu snížila koeficientem redukce o 20 %. Dále uvažuji, že smazané inzeráty označují danou nemovitou věc za prodanou. Vzhledem k tomu, že inzerce s rodinnými domy se v databázi internetových realitních inzercí drží poměrně dlouho, neuvažuji že za konečnou cenu na inzerátu se rodinný dům prodá, proto jsem ceny snížila o 2 %.

Přímé porovnání

Tab. č. 13 - Přímé porovnání část 1. - Olomouc - realitní inzerce 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1											
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost
Oceň. objekt	Nemilany	5+kk	110,24	104,00	475,00	terasa, oplocení, nezpevněný příjezd	podlahové vytápění, krb	kolaudace 2016, výborný stav	zpevněné park.stání	bez plynu	MHD, autobus, vlak (rozdíl v četnosti spojí)
1	Černovír	4+kk	112	70	190	terasa, pergola	nic	novostavba	bez stání	plyn	autobus, MHD
2	Hodolany	3+1	72,8	69	155	terasa	nic	rekonstrukce 2016	bez stání	plyn	MHD, autobus, vlak
3	Holice	5+kk	126	150	921	bazén, dřevník, vlastní studna	podlahové vytápění, krb	novostavba	bez stání	jímka, chybí plyn	autobus, MHD
4	Chválkovice	6+kk	210	130	1139	bazén, terasa, vlastní studna, chybí fasáda	klimatizace	kolaudace 2008	park.stání	plyn	autobus, MHD
5	Chválkovice	3+1	140	174	722	nic	karma	dle fotodokumentace odhadem	garáž	septik, plyn	autobus, MHD
6	Nedvězí	4+kk	129		674	fotovoltaický systém	bezpečnostní fólie	pasivní dům	garáž pro 2 auta	plyn	autobus

Tab. č. 12 - Přímé porovnání část 2. - Olomouc - realitní inzerce 2016 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Poloha	Velikost	Pozemek	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost	Občanská vybavenost	K1 × ... × K10	Kč
1	5 500 000	0,90	4 950 000	1,00	1,00	1,06	1,00	0,99	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	1,05	4 709 152
2	3 500 000	0,98	3 430 000	1,02	1,03	1,08	1,00	0,97	0,92	0,99	1,01	1,01	1,01	1,03	3 335 010
3	5 950 000	0,95	5 652 500	1,03	0,99	0,96	1,04	1,00	1,00	0,99	0,98	1,00	1,01	1,00	5 678 416
4	5 600 000	0,98	5 488 000	1,00	0,96	0,94	1,02	1,03	0,99	1,00	1,01	0,99	1,00	0,94	5 839 365
5	3 740 000	0,80	2 992 000	1,00	0,98	0,97	0,99	0,97	0,85	1,02	0,99	0,99	1,00	0,78	3 830 958
6	7 490 000	0,98	7 340 200	0,98	0,99	0,98	1,05	1,04	1,20	1,05	1,00	0,98	0,98	1,25	5 862 969
Celkem průměr														Kč	4 875 978
Minimum														Kč	3 335 010
Maximum														Kč	5 862 969
Směrodatná výběrová odchylka														s	1 099 150
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	3 776 828
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	5 975 128
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K1	Koeficient úpravy na polohu														
K2	Koeficient úpravy na velikost														
K3	Koeficient úpravy na pozemek														
K4	Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy)														
K5	Koeficient úpravy na vybavení														
K6	Koeficient úpravy na technický stav														
K7	Koeficient úpravy na garáž														
K8	Koeficient úpravy na inženýrské sítě														
K9	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost														
K10	Koeficient úpravy na občanskou vybavenost														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela na základě grafu č. 8 – Analýzy ceny v čase v okrajové části statutárního města Olomouc. Při porovnání na základě získané databáze během necelého roku sledování realitního trhu a internetových inzercí rodinných domů v okrese Olomouc jsem odhadla cenu na 4 880 000,- Kč.

Jelikož znám prodejní ceny ze skutečně realizovaných obchodů pro danou lokalitu, podělila jsem průměrnou cenu odvozenou dle prodejních cen a průměrnou cenu odvozenou dle nabídkových cen. Zjistila jsem tedy, že aby ceny byly spolehlivější a více se přikláněly ke skutečně realizovaným cenám, měl by být koeficient redukce na pramen ceny 0,80. Tabulku č. 13 jsem tedy pozměnila a upravila koeficient redukce na pramen ceny a průměrná cena odvozená mi vyšla 4 130 000 Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází po zaokrouhlení průměrná cena 37 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez extrémů mezi 22 000 – 40 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 35 000 – 43 000 Kč/m².

Cenu ovlivňuje několik faktorů, a to především poloha ve vzdálenosti od centra města, samotná lokalita (např. klidná lokalita a rezidenční čtvrť). Cenový faktor je závislý na technickém stavu domu, velikosti pozemku, vybavení a příslušenství domu.

S ohledem na veškeré porovnání pro danou lokalitu jak už ze skutečně realizovaných cen či nabídkových cen jsem odhadem určila cenu obvyklou pro okrajovou část statutárního města Olomouce ve výši 4 000 000,- Kč.

3.4 REKAPITULACE CENY OBVYKLÉ PRO ROK 2016

Tab. č. 14 – Rekapitulace ceny obvyklé pro rok 2016 (vlastní)

	SEVER	ZBYLÉ OKOLÍ	OLOMOUC
PRODEJNÍ CENY	2 980 000	3 410 000	3 920 000
NABÍDKOVÉ CENY	3 780 000	4 470 000	4 880 000
UPRAVENÉ NABÍDKOVÉ CENY	3 100 000	3 450 000	4 130 000
VÝSLEDNÁ CENA OBVYKLÁ	3 000 000	3 410 000	4 000 000

Dle výsledné rekapitulace lze zhodnotit, že ceny z nabídek inzercí se liší celkem radikálně oproti skutečnosti a skutečně realizovaným obchodním transakcím na realitním trhu. Při porovnání s cenami prodejními dle kupních smluv jsem došla k závěru, že celková cena obvyklá oceňovaného rodinného domu je zhruba o 1 milion korun českých nižší než ceny nabídkové dle inzercí realitních kanceláří. Může to být i vlivem kolikrát klamavých inzercí, kdy

v inzerci neuvádějí úplnou pravdu oproti skutečnosti, nebo vlivem předpokládané vyšší poptávky a tím zkreslených cen nabízených realitními kanceláři.

Na základě internetových inzerčí jsou ceny rodinných domů výrazně vyšší, a to z důvodu příliš vysokých nabídkových cen za nemovitou věc. Naopak ceny skutečně realizované jsou výrazně nižší. Předpokládám, že důvodem tomu je, že zájemci o rodinný dům se ne tak často dostanou ke skutečně realizovaným cenám a toho realitní kanceláře využívají a nabízejí vyšší ceny, jelikož v okrese Olomouc je nabídka po nemovitých věcech nižší než poptávka. Z tohoto porovnání lze tvrdit, že pro reálnější určení tržní ceny nemovité věci a aby se ceny shodovaly se skutečně realizovanými, musel by se použít koeficient redukce ceny v rozmezí 0,75-0,80.

4 URČENÍ CENY OBVYKLÉ PRO ROK 2017

Pro stanovení ceny obvyklé jsem vycházela z analýzy trhu a sledování internetových inzerčí. Pro lokalitu okrajové části statutárního města Olomouc jsem vycházela ze skutečně realizovaných cen. Vytvořená databáze je v příloze č. 11. Databázi jsem rozčlenila dle zvolených lokalit. Koeficient redukce na pramen ceny jsem zvolila obdobně jako v roce 2016.

4.1 SEVERNÍ OBLAST OD STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUC

Tab. č. 16 - Přímé porovnání část 1. – Sever 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1												
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m²)	Zastavěná plocha (m²)	Pozemek (m²)	Kč	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost
Oceň. objekt	Bělkovice-Laštany	5+kk	110,24	104,00	475,00	-	terasa, oplocení, nezpevněný příjezd	podlahové vytápění, krb	kolaudace 2016, výborný stav	zpevněné park.stání	bez plynu	autobus
1	Droždín	4+kk	138	198	630	smazáno	solární kolektory	podlahové vytápění	2008	garáž pro 2 auta	bez plynu	MHD
2	Hlušovice	4+kk	119	180	361	smazáno	vlastní studna, vrata na dálkové ovládání, zpevněná komunikace	podlahové vytápění	novostavba	garáž	plyn	autobus, vlak
3	Horka nad Moravou	4+1	279	170	375	smazáno	vlastní studna, chybí fasáda	radiátor, zabezpečovací systém	novostavba	garáž	bez plynu	MHD, vlak, autobus
4	Náklo	4+kk	102		1213	novostavba	nic	tepelné čerpadlo	2016	bez stání	bez plynu	častější spoje autobusu
5	Přikazy	3+1	72		625	novostavba	nic	tepelné čerpadlo	2016	bez stání	bez plynu	vlak
6	U Cihelny, Droždín	4+kk	120	80	340	novostavba	nic	bez kuch.linky	novostavba	garáž	plyn	MHD
7	Žerotín	4+kk	120	206	508	novostavba	nic	podlahové vytápění	1,00	garáž pro 2 auta	bez plynu	méně časté spoje autobusu
8	Šamotítky		60	134	436	k rekonstrukci	dílna, udírna	dle fotodokumentace odhadem	k rekonstrukci	bez stání	bez plynu	MHD

Tab. č. 15 - Přímé porovnání část 2. – Sever 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CK}	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	K ₁₀	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Poloha	Velikost	Pozemek	Příslušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost	Občanská vybavenost	K ₁ × ... × K ₁₀	Kč
1	4 900 000	0,98	4 802 000	1,05	1,02	1,02	1,04	1,00	0,99	1,05	0,99	1,03	0,98	1,18	4 058 146
2	4 350 000	0,98	4 263 000	1,03	1,01	0,98	1,02	1,00	1,00	1,02	1,01	1,01	0,95	1,02	4 173 268
3	3 800 000	0,98	3 724 000	1,05	1,08	0,98	0,99	0,99	1,00	1,02	1,00	1,03	1,00	1,15	3 251 340
4	3 990 000	0,98	3 910 200	1,01	0,99	1,08	0,99	1,00	0,85	0,99	1,00	1,01	0,98	0,89	4 370 406
5	2 900 000	0,98	2 842 000	1,01	0,97	1,02	0,99	1,00	0,85	0,99	1,00	1,01	0,98	0,82	3 455 819
6	3 490 000	0,98	3 420 200	1,05	1,01	0,97	0,99	0,99	1,00	1,02	1,01	1,03	0,98	1,05	3 263 157
7	3 780 000	0,98	3 704 400	0,95	1,01	1,01	0,99	0,99	1,00	1,05	1,00	0,95	0,95	0,89	4 145 590
8	2 200 000	0,90	1 980 000	1,05	0,95	0,99	1,00	0,80	0,80	0,99	1,00	1,03	0,95	0,61	3 222 672
Celkem průměr														Kč	3 742 550
Minimum														Kč	3 222 672
Maximum														Kč	4 370 406
Směrodatná výběrová odchylka														s	487 758
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	3 254 792
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	4 230 308
K _{CK}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K ₁	Koeficient úpravy na polohu														
K ₂	Koeficient úpravy na velikost														
K ₃	Koeficient úpravy na pozemek														
K ₄	Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy)														
K ₅	Koeficient úpravy na vybavení														
K ₆	Koeficient úpravy na technický stav														
K ₇	Koeficient úpravy na garáž														
K ₈	Koeficient úpravy na inženýrské sítě														
K ₉	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost														
K ₁₀	Koeficient úpravy na občanskou vybavenost														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CK} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10})$														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Jelikož pro rok 2017 jsem nesehnala v dané lokalitě dostatek realizovaných cen rodinných domů, porovnávala jsem na základě získané databáze během necelému roku

sledování realitního trhu a internetových inzercí rodinných domů v okrese Olomouc a odhadla jsem cenu obvyklou na 3 740 000,- Kč.

V předchozím roku na základě prodejních cen jsem ceny nabídkové ponížila o 20 %. I přesto, že v roce 2017 neznám přesné prodejní ceny, je vysoce pravděpodobné, že poměr mezi nabídkovými a prodejními cenami by byl obdobný. Proto i v tomto porovnání použiji $K_{CR}=0,80$. Tabulku č. 16 jsem tedy pozměnila a upravila koeficient redukce na pramen ceny a průměrná cena odvozená mi vyšla 3 080 000 Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází po zaokrouhlení průměrná cena 28 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez extrémů mezi 28 000 – 33 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 25 000 – 30 000 Kč/m².

Cenu ovlivňuje několik faktorů, a to především poloha ke statutárnímu městu a technický stav domu. Dále se na výšce ceny odráží velikost pozemku, vybavení a příslušenství domu a v neposlední řadě občanská vybavenost obce a dopravní dostupnost.

S ohledem na veškeré porovnání pro danou lokalitu jak už ze skutečně realizovaných cen či nabídkových cen jsem odhadem určila cenu obvyklou pro severní část od statutárního města Olomouce ve výši 3 050 000,- Kč.

4.2 ZBYLÉ OKOLÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUC

Tab. č. 17 - Přímé porovnání část 1. – Zbylé okolí 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1													
Č.	Lokalita	Datum inzerce	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	K _{CR}	Prislušenství (venkovní úpravy)	Vybavení	Technický stav	Garáž	IS	Dopravní dostupnost
Oceň. objekt	Náměstí na Hané	-	5+kk	110,24	104,00	475,00	-	terasa, oplocení, nepevný příjezd	podlahové vytápění, krb	kolaudace 2016, výborný stav	zpevněná park. stání	bez plynu	autobus, vlak
1	Hrubá Voda	21.3.2017	5+kk	138	100	582	smazáno	terénní úpravy	nic	2016	park. stání	bez plynu	autobus
2	Trčice	9.3.2017	-	200	-	2800	neodpovídající	nic	dle fotodokumentace odhadem	k rekonstrukci	bez stání	plyn	autobus
3	Dub nad Moravou	21.3.2017	2+1	90	-	1695	prodává se	dílna, sklad	krb	po částečné rekonstrukci	park. stání	plyn	autobus
4	Velký Újezd	25.04.2017	3+1	93	110	891	novostavba	nic	krb	dřevostavba	park. stání	plyn	autobus, dálnice
5	Ústín	25.04.2017	4+kk	145	105	480	novostavba	terasa	podlahové vytápění	novostavba	garáž	bez plynu	autobus
6	Hněvotín	9.3.2017	3+kk	293	-	1193	prodává se	betonová terasa, udrna	krb	1995	garáž pro 2 auta	bez plynu	častější spoje autobusu

Tab. č. 18 - Přímé porovnání část 2. – Zbylé okolí 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	K ₁₀	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč												Kč
1	3 790 000	0,98	3 714 200	0,94	0,98	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	0,78	4 785 569
2	1 190 000	0,90	1 071 000	0,96	0,95	0,83	0,98	0,80	0,80	0,99	1,01	0,97	0,95	0,44	2 444 217
3	2 500 000	0,95	2 375 000	0,97	1,02	0,90	1,03	0,99	0,90	1,00	1,01	0,97	0,97	0,77	3 069 095
4	3 480 000	0,98	3 410 400	0,97	1,01	0,95	0,99	0,99	0,85	1,00	1,01	0,99	1,00	0,78	4 385 290
5	4 500 000	0,98	4 410 000	1,03	0,98	1,00	1,00	0,99	1,00	1,02	1,00	0,97	0,94	0,93	4 761 726
6	4 000 000	0,95	3 800 000	1,05	0,92	0,93	1,01	0,99	0,90	1,05	1,00	1,00	0,98	0,83	4 578 109
Celkem průměr														Kč	4 004 001
Minimum														Kč	2 444 217
Maximum														Kč	4 785 569
Směrodatná výběrová odchylka														s	996 690
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	3 007 311
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	5 000 691
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K ₁ Koeficient úpravy na polohu K ₂ Koeficient úpravy na velikost K ₃ Koeficient úpravy na pozemek K ₄ Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy) K ₅ Koeficient úpravy na vybavení K ₆ Koeficient úpravy na technický stav K ₇ Koeficient úpravy na garáž K ₈ Koeficient úpravy na inženýrské sítě K ₉ Koeficient úpravy na dopravní dostupnost K ₁₀ Koeficient úpravy na občanskou vybavenost															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí průměrně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K ₆ × K ₇ × K ₈ × K ₉ × K ₁₀)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Jelikož pro rok 2017 jsem nesehnala v dané lokalitě dostatek realizovaných cen rodinných domů, porovnávala jsem na základě získané databáze během necelého roku sledování realitního trhu a internetových inzercí rodinných domů v okrese Olomouc jsem odhadla cenu obvyklou na 4 000 000,- Kč.

V předchozím roku na základě prodejních cen jsem ceny nabídkové ponížila o 25 %. I přesto, že v roce 2017 neznám přesné prodejní ceny, je vysoce pravděpodobné, že poměr mezi nabídkovými a prodejními cenami by byl obdobný. Proto i v tomto porovnání použiji K_{CR}=0,75. Tabulku č. 18 jsem tedy pozměnila a upravila koeficient redukce na pramen ceny a průměrná cena odvozená mi vyšla 3 120 000 Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází po zaokrouhlení průměrná cena 28 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez extrémů mezi 20 000 – 28 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 20 000 – 34 000 Kč/m².

Cenu ovlivňuje několik faktorů, a to především poloha v ke statutárnímu městu a technický stav domu. Dále se na výšce ceny odráží velikost pozemku, vybavení a příslušenství domu a v neposlední řadě občanská vybavenost obce a dopravní dostupnost.

S ohledem na veškeré porovnání pro danou lokalitu jak už ze skutečně realizovaných cen či nabídkových cen jsem odhadem určila cenu obvyklou pro severní část od statutárního města Olomouce ve výši 3 100 000,- Kč.

4.3 OKRAJOVÁ ČÁST STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUČ

Tab. č. 19 - Přímé porovnání část 1. – Olomouc 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Nemilany	5+kk	110,24	104,00	475,00	1 park.misto, podlahové vytápění, krbová kamna
1	Hodolany	4+kk	92,46	70	153	řadový, s garáží, nepodsklepený, novostavba z r. 2017, zděný, podlahové vytápění, zpevněná přístup.komunikace. V zátopové oblasti
2	Hodolany	4+kk	92,46	70	154	řadový, s garáží, nepodsklepený, novostavba z r. 2017, zděný, podlahové vytápění, zpevněná přístup.komunikace. V zátopové oblasti
3	Hodolany	4+kk	92,46	70	176	řadový, s garáží, nepodsklepený, novostavba z r. 2017, zděný, podlahové vytápění, zpevněná přístup.komunikace. V zátopové oblasti
4	Slavonín	4+kk	126	-	357	kolaudace 2014, s garáží, patrový
5	Slavonín	4+kk	126	-	363	kolaudace 2014, s garáží, patrový
6	Slavonín	3+kk	106,1	127	661	kolaudace 2014, přízemní, nepodsklepený

Tab. č. 20 - Přímé porovnání část 2. – Olomouc 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč												Kč
1	4 039 840	1,00	4 039 840	1,02	1,01	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	1,01	1,01	1,01	1,23	3 282 804
2	4 039 774	1,00	4 039 774	1,02	1,01	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	1,01	1,01	1,01	1,23	3 284 533
3	4 108 313	1,00	4 108 313	1,02	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,05	1,01	1,01	1,01	1,22	3 377 635
4	6 135 000	1,00	6 135 000	1,01	0,99	1,02	1,00	1,00	0,99	1,05	1,01	1,00	1,01	1,08	5 656 222
5	6 800 000	1,00	6 800 000	1,01	0,99	1,02	1,00	1,00	0,99	1,05	1,01	1,00	1,01	1,08	6 278 039
6	6 000 000	1,00	6 000 000	1,01	1,00	0,97	1,00	0,99	0,99	1,00	1,01	1,00	1,01	0,99	6 088 221
Celkem průměr														Kč	4 661 242
Minimum														Kč	3 282 804
Maximum														Kč	6 278 039
Směrodatná výběrová odchylka														s	1 488 849
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	3 172 394
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	6 150 091
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu															
K2 Koeficient úpravy na velikost															
K3 Koeficient úpravy na pozemek															
K4 Koeficient úpravy na příslušenství (venkovní úpravy)															
K5 Koeficient úpravy na vybavení															
K6 Koeficient úpravy na technický stav															
K7 Koeficient úpravy na garáž															
K8 Koeficient úpravy na inženýrské sítě															
K9 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost															
K10 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Pro určení koeficientu redukce ceny (K_{CR}) jsem vycházela ze skutečnosti, že ceny nemovitých věcí jsou skutečně realizované, tudíž K_{CR}=1. Při porovnání na základě získané

databáze ze sborníku znalců za realizované prodeje nemovitých věcí za rok 2017 jsem odhadla cenu obvyklou na 4 660 000,- Kč.

Při přepočtu na jednotkovou cenu vychází 42 000 Kč/m². Ceny objektů, ze kterých jsem pro přímé porovnání vycházela, se pohybují bez ohledu na větší odchylky mezi 43 000 - 53 000 Kč/m², odvozené ceny oceň. objektu se tedy pohybují mezi 35 000 – 50 000 Kč/m².

4.4 REKAPITULACE CENY OBVYKLÉ PRO ROK 2017

Tab. č. 21 – Rekapitulace ceny obvyklé pro rok 2017 (vlastní)

	SEVER	ZBYLÉ OKOLÍ	OLMOUC
PRODEJNÍ CENY	-	-	4 660 000
NABÍDKOVÉ CENY	3 740 000	4 000 000	-
UPRAVENÉ NABÍDKOVÉ CENY	3 080 000	3 120 000	-
VÝSLEDNÁ CENA OBVYKLÁ	3 050 000	3 100 000	4 660 000

Výsledné ceny obvyklé jsem odvodila obdobně jako pro rok 2016 a to s ohledem na skutečně prodejní ceny. Předpokládám, že poměr prodejních a nabídkových cen bude obdobný, proto jsem zvolila K_{CR} v rozmezí 0,75 až 0,80. Pro okrajovou část Olomouc jsem znala skutečně prodejní ceny a z důvodu malého množství inzercí z realitních portálů jsem tuto cenu nijak neupravovala a neporovnávala s realitními inzercemi. Cena by byla zkreslená, a to díky případnému porovnání s méně obdobnými vzorky.

5 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

5.1 PRO ROK 2016

5.1.1 Severní oblast od statutárního města Olomouc

Výpočet ceny zjištěné pozemku v obci Bělkovice-Lašťany

Tab. č. 22 – Výpočet ceny pozemku v Bělkovicích-Lašťanech 2016 (vlastní)

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., platné pro rok 2016			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Bělkovice-Lašťany
Typ obce			Ostatní obce
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			2 220
Katastrální území			Lašťany
Pozemek		p.č.	71/12
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	106
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	475
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky č. 345/2015 Sb.			Olomouc - nejnižší
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	2 480,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)			
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce			

O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce	0,80		
Obec s počtem obyvatel 2 001 – 5 000			
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce	0,60		
Ostatní obce			
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce	1,01		
Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab.1 (přílohy č.2 k vyhlášce č.345/2015 Sb.) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně.			
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci	1,00		
Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.			
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce	0,90		
Železniční nebo autobusová doprava			
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci	0,95		
Základní vybavenost (obchod, zdravotní středisko a škola)			
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	1 028	
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) výpočet viz příloha č. 12.1.	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) výpočet viz příloha č. 12.1.	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční) výpočet viz příloha č. 12.1.	I_P	--	0,940
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,940
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	966,32
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	475
Cena pozemku bez staveb		Kč	459 002,00

Výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu porovnávacím způsobem vypočte dle vztahu:

$C_{Sp} = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P$ $ZCU = ZC \cdot I_v$
--

Základní cena dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., tab.č.1 činí 1 772 Kč/m³ (pro obce s 2 001-10 000 obyvatel). Obestavěný prostor řešeného rodinného domu je 483,60 m³ (výpočet viz příloha č. 4.1.).

Index konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tab. č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento index se vypočte vztahem $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = 1,134$. Výpočet indexu konstrukce a vybavení je v příloze č. 13. Základní cena upravená rodinného domu činí $1\,772 \times 1,134 = 2\,009,45$ Kč/m³. Cena rodinného domu dle výše uvedeného vzorce činí $C_{Sp} = 483,60 \times 2\,009,45 \times 1,000 \times 0,940 = 913\,463,82$ Kč.

Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které se vypočtou zvlášť. Jedná se o venkovní terasu uvedenou v příloze č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jejíž cena je 970 Kč/m², přičemž plocha terasy je 18 m². Cena terasy dle vyhlášky činí 17 460 Kč. Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 345/2015 Sb. je 2,292 (pro CZ-CC 242). Koeficient polohový K_5 dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb. je 0,90 (pro ostatní obce s obyvateli 1001 a více). Cena za nezahrnuté úpravy v ceně RD, vypočtená dle vztahu $CVÚ = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i \times pp$ činí 33 855,50 Kč.

Cena zjištěná celkem za rodinný dům v Bělkovicích-Lašťanech činí $459\,002 + 33\,855,50 + 913\,463,82 = 1\,406\,321,32$ Kč.

5.1.2 Zbylé okolí statutárního města Olomouc

Výpočet ceny zjištěné pozemku v městysě Náměšť na Hané

Tab. č. 23 - Výpočet ceny pozemku v Náměšti na Hané 2016 (vlastní)

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., platné pro rok 2016			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Náměšť na Hané
Typ obce			Městys
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			2 030
Katastrální území			Náměšť na Hané

Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	106
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	475
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky 345/2015 Sb.			Olomouc - nejnížší
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	2 480,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)			
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce			
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce			0,80
Obec s počtem obyvatel 2 001 – 5 000			
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce			0,60
Ostatní obce			
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce			0,80
V ostatních případech			
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci			1,00
Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.			
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce			0,95
Železniční a autobusová zastávka			
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci			0,95
Základní vybavenost (obchod, zdravotní středisko, škola)			
Základní cena $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$		Kč/m ²	859
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) výpočet viz příloha č. 12.2.	I _T	--	1,000

Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) výpočet viz příloha č. 12.2.	I_o	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční) výpočet viz příloha č. 12.2.	I_p	--	0,920
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_o \times I_p$	I	--	0,920
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	790,28
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	475
Cena pozemku bez staveb		Kč	375 383,00

Výpočet ceny zjištěné rodinného domu v městysě Náměště na Hané

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu porovnávacím způsobem vypočte dle vztahu:

$CSp = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p$ $ZCU = ZC \cdot I_v$

Základní cena dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., tab.č.1 činí 1772 Kč/m³ (pro obce s 2001-10000 obyvatel). Obestavěný prostor řešeného rodinného domu je 483,60 m³ (viz příloha č. 4.1.).

Index konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tab.č.2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento index se vypočte vztahem $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = 1,134$ Výpočet indexu konstrukce a vybavení je v příloze č. 13. Základní cena upravená rodinného domu činí $1\,772 \times 1,134 = 2\,009,45$ Kč/m³. Cena rodinného domu dle výše uvedeného vzorce činí $CSp = 483,60 \times 2\,009,45 \times 1,000 \times 0,920 = 894\,028,42$ Kč.

Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které vypočteme zvlášť. Jedná se o venkovní terasu uvedenou v příloze č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jejíž cena je 970 Kč/m², přičemž plocha terasy je 18 m². Cena terasy dle vyhlášky činí 17 460 Kč. Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 345/2015 Sb. je 2,292 (pro CZ-CC 242). Koeficient polohový K_5 dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb. je 0,90 (pro ostatní obce s obyvateli 1001 a více). Cena za nezahrnuté úpravy v ceně RD, vypočtená dle vztahu $CVÚ = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i \times pp$ činí 33 135,17 Kč.

Cena zjištěná celkem za rodinný dům v Náměšti na Hané činí $375\,583 + 33\,135,17 + 894\,028,42 = 1\,302\,546,59$ Kč.

5.1.3 Okrajová část statutárního města Olomouc

Výpočet ceny zjištěné pozemku ve statutárním městě Olomouc, městské části Nemilany

Tab. č. 24 – Výpočet ceny pozemku v Olomouci-Nemilanech 2016 (vlastní)

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., platné pro rok 2016			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Olomouc
Typ obce			Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			99 809
Katastrální území			Nemilany
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	106
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	475
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky 345/2015 Sb.			Olomouc - oblast 4 (Nemilany)
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	2 480,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)			
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) výpočet viz příloha č. 12.3.	I _T	--	1,030
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) výpočet viz příloha č. 12.3.	I _O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční) výpočet viz příloha č. 12.3.	I _P	--	0,930
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,958

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	2375,84
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	475
Cena pozemku bez staveb		Kč	1 128 524,00

Výpočet ceny zjištěné rodinného domu ve statutárním městě Olomouc, městské části Nemilany

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu porovnávacím způsobem vypočte dle vztahu:

$CSp = OP \cdot ZCU \cdot I_r \cdot I_p$ $ZCU = ZC \cdot I_v$

Základní cena dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., tab.č.1 činí 2 296 Kč/m³ (pro město Olomouc). Obestavěný prostor řešeného rodinného domu je 483,60 m³ (viz příloha č. 4.1.).

Index konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tab.č.2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento index se vypočte vztahem $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = 1,134$. Výpočet indexu konstrukce a vybavení je v příloze č. 13. Základní cena upravená rodinného domu činí $2\,296 \times 1,134 = 2\,603,66$ Kč/m³. Cena rodinného domu dle výše uvedeného vzorce činí $CSp = 483,60 \times 2\,603,66 \times 1,030 \times 0,930 = 1\,206\,120,60$ Kč.

Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které vypočteme zvlášť. Jedná se o venkovní terasu uvedenou v příloze č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jejíž cena je 970 Kč/m², přičemž plocha terasy je 18 m². Cena terasy dle vyhlášky činí 17 460 Kč. Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 345/2015 Sb. je 2,292 (pro CZ-CC 242). Koeficient polohový K_s dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb. je 1,10 (pro ostatní statutární města). Cena za nezahrnuté úpravy v ceně RD, vypočtená dle vztahu $CVÚ = MJ \times ZC \times K_s \times K_i \times pp$ činí 42 166,90 Kč.

Cena zjištěná celkem za rodinný dům v Olomouci, městské části Nemilany činí $1\,128\,524 + 42\,166,90 + 1\,206\,120,60 = 2\,376\,811,50$ Kč.

5.2 PRO ROK 2017

5.2.1 Severní oblast od statutárního města Olomouc

Výpočet ceny zjištěné pozemku v obci Bělkovice-Lašťany

Tab. č. 25 – Výpočet ceny pozemku v Bělkovicích-Lašťanech 2017 (vlastní)

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., platné pro rok 2017			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Bělkovice-Lašťany
Typ obce			Ostatní obce
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí (MLO 2016)			2 240
Katastrální území			Lašťany
Pozemek		p.č.	71/12
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	106
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	475
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb.			Olomouc - nejnížší
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	2 158,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)			
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce			
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce			0,80
Obec s počtem obyvatel 2 001 – 5 000			

O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce			0,60
Ostatní obce			
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce			1,01
Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab.1 (přílohy č.2 k vyhlášce č.345/2015 Sb.) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně.			
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci			1,00
Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.			
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce			0,90
Železniční nebo autobusová zastávka			
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci			0,95
Základní vybavenost (obchod, zdravotní středisko a škola)			
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²		894
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) výpočet viz příloha č. 14.1.	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) výpočet viz příloha č. 14.1.	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční) výpočet viz příloha č. 14.1.	I_P	--	0,940
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,940
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	840,36
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	475
Cena pozemku bez staveb		Kč	399 171,00

Výpočet ceny zjištěné rodinného domu v obci Bělkovice-Lašťany

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu porovnávacím způsobem vypočte dle vztahu:

$C_{Sp} = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P$ $ZCU = ZC \cdot I_v$
--

Základní cena dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb.,

č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., tab.č.1 činí 2 439 Kč/m³ (pro obce s 2 001-10 000 obyvatel). Obestavěný prostor řešeného rodinného domu je 483,60 m³ (viz příloha č. 4.1.).

Index konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tab.č.2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento index se vypočte vztahem $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = 1,128$ Výpočet indexu konstrukce a vybavení je v příloze č. 15. Základní cena upravená rodinného domu činí 2 439 × 1,128 = 2 751,19 Kč/m³. Cena rodinného domu dle výše uvedeného vzorce činí $CS_p = 483,60 \times 2\,751,19 \times 1,000 \times 0,940 = 1\,250\,646,95$ Kč.

Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které vypočteme zvlášť. Jedná se o venkovní terasu uvedenou v příloze č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jejíž cena je 970 Kč/m², přičemž plocha terasy je 18 m². Cena terasy dle vyhlášky činí 17 460 Kč. Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 443/2016 Sb. je 2,333 (pro CZ-CC 242). Koeficient polohový K₅ dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je 0,90 (pro ostatní obce s obyvateli 1 001 a více). Při předpokládané životnosti 20 let a stáří terasy 1 rok je opotřebení rovno 5 %. Cena za nezahrnuté úpravy v ceně RD, vypočtená dle vztahu $CVÚ = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i \times pp \times (1 - \text{opotrebení})$ činí 32 738,06 Kč.

Cena zjištěná celkem za rodinný dům v Bělkovicích-Lašťanech činí 399 171 + 32 738,06 + 1 250 646,95 = 1 661 570,51 Kč.

5.2.2 Zbýlé okolí statutárního města Olomouc

Výpočet ceny pozemku v městysě Náměšť na Hané

Tab. č. 26 – Výpočet ceny pozemku v Náměšti na Hané 2017 (vlastní)

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., platné pro rok 2017			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Náměšť na Hané
Typ obce			městys
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			2 020
Katastrální území			Náměšť na Hané
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	106

Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	475
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky 443/2016 Sb.			Olomouc - nejnižší
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m ²	2 158,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)			
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce			
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce			0,80
Obec s počtem obyvatel 2 001 – 5 000			
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce			0,60
Ostatní obce			
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce			0,80
V ostatních případech			
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci			1,00
Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.			
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce			0,95
Železniční a autobusová zastávka			
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci			0,95
Základní vybavenost (obchod, zdravotní středisko, škola)			
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$		Kč/m ²	748
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) výpočet viz příloha č. 14.2.	I_T	--	1,000

Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) výpočet viz příloha č. 14.2.	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční) výpočet viz příloha č. 14.2.	I_P	--	0,920
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,920
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	688,16
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	475
Cena pozemku bez staveb		Kč	326 876,00

Výpočet ceny rodinného domu v městysě Náměšť na Hané

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu porovnávacím způsobem vypočte dle vztahu:

$CSp = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P$ $ZCU = ZC \cdot I_v$

Základní cena dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., tab.č.1 činí 2 439 Kč/m³ (pro obce s 2 001-10 000 obyvatel). Obestavěný prostor řešeného rodinného domu je 483,60 m³ (viz příloha č. 4.1.).

Index konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tab.č.2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento index se vypočte vztahem $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = 1,128$. Výpočet indexu konstrukce a vybavení je v příloze č. 15. Základní cena upravená rodinného domu činí $2\,439 \times 1,128 = 2\,751,19$ Kč/m³. Cena rodinného domu dle výše uvedeného vzorce činí $CSp = 483,60 \times 2\,751,19 \times 1,000 \times 0,920 = 1\,224\,037,45$ Kč.

Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které vypočteme zvlášť. Jedná se o venkovní terasu uvedenou v příloze č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jejíž cena je 970 Kč/m², přičemž plocha terasy je 18 m². Cena terasy dle vyhlášky činí 17 460 Kč. Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 443/2016 Sb. je 2,333 (pro CZ-CC 242). Koeficient polohový K_5 dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je 0,90 (pro ostatní obce s obyvateli 1 001 a více). Při předpokládané životnosti 20 let a stáří terasy 1 rok je opotřebení rovno 5 %. Cena za nezahrnuté úpravy v ceně RD, vypočtená dle vztahu $CVÚ = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i \times pp \times (1 - \text{opotrebení})$ činí 32 041,51 Kč.

Cena zjištěná celkem za rodinný dům v Náměšti na Hané činí $326\,876 + 32\,041,51 + 1\,224\,037,45 = 1\,582\,954,96$ Kč.

5.2.3 Okrajová část statutárního města Olomouc

Výpočet ceny pozemku ve statutárním městě Olomouc, katastrálním území Nemilany

Tab. č. 27 – Výpočet ceny pozemku v Olomouci-Nemilanech 2017 (vlastní)

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., platné pro rok 2017			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Olomouc
Typ obce			Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			100 154
Katastrální území			Nemilany
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	106
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	475
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky 443/2016 Sb.			Olomouc - oblast 4 (Nemilany)
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	2 158,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)			
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1) výpočet viz příloha č. 14.3.	I _T	--	1,030
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2) výpočet viz příloha č. 14.3.	I _O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční) výpočet viz příloha č. 14.3.	I _P	--	0,930
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,958

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	2067,36
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	475
Cena pozemku bez staveb		Kč	981 996,00

Výpočet ceny rodinného domu nacházejícím se v k.ú. Nemilany

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena rodinného domu porovnávacím způsobem vypočte dle vztahu:

$C_{Sp} = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p$ $ZCU = ZC \cdot I_v$
--

Základní cena dle přílohy č. 24 vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., tab.č.1 činí 3 085 Kč/m³ (pro obce s 2 001-10 000 obyvatel). Obestavěný prostor řešeného rodinného domu je 483,60 m³ (viz příloha č. 4.1.).

Index konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tab.č.2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tento index se vypočte vztahem $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = 1,128$ Výpočet indexu konstrukce a vybavení je v příloze č. 15. Základní cena upravená rodinného domu činí $3\,085 \times 1,128 = 3\,479,88$ Kč/m³. Cena rodinného domu dle výše uvedeného vzorce činí $C_{Sp} = 483,60 \times 3\,479,88 \times 1,030 \times 0,930 = 1\,612\,021,14$ Kč.

Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které vypočteme zvlášť. Jedná se o venkovní terasu uvedenou v příloze č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jejíž cena je 970 Kč/m², přičemž plocha terasy je 18 m². Cena terasy dle vyhlášky činí 17 460 Kč. Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 443/2016 Sb. je 2,333 (pro CZ-CC 242). Koeficient polohový K_5 dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 443/2016 Sb. je 1,10 (pro ostatní statutární města). Při předpokládané životnosti 20 let a stáří terasy 1 rok je opotřebení rovno 5 %. Cena za nezahrnuté úpravy v ceně RD, vypočtená dle vztahu $CVÚ = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i \times pp \times (1 - \text{opotrebení})$ činí 40 775,14 Kč. Cena zjištěná celkem za rodinný dům v Olomouci, městské části Nemilany činí $981\,996 + 40\,775,14 + 1\,612\,021,14 = 2\,634\,792,28$ Kč.

5.3 REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

Tab. č. 28 – Rekapitulace ceny zjištěné (vlastní)

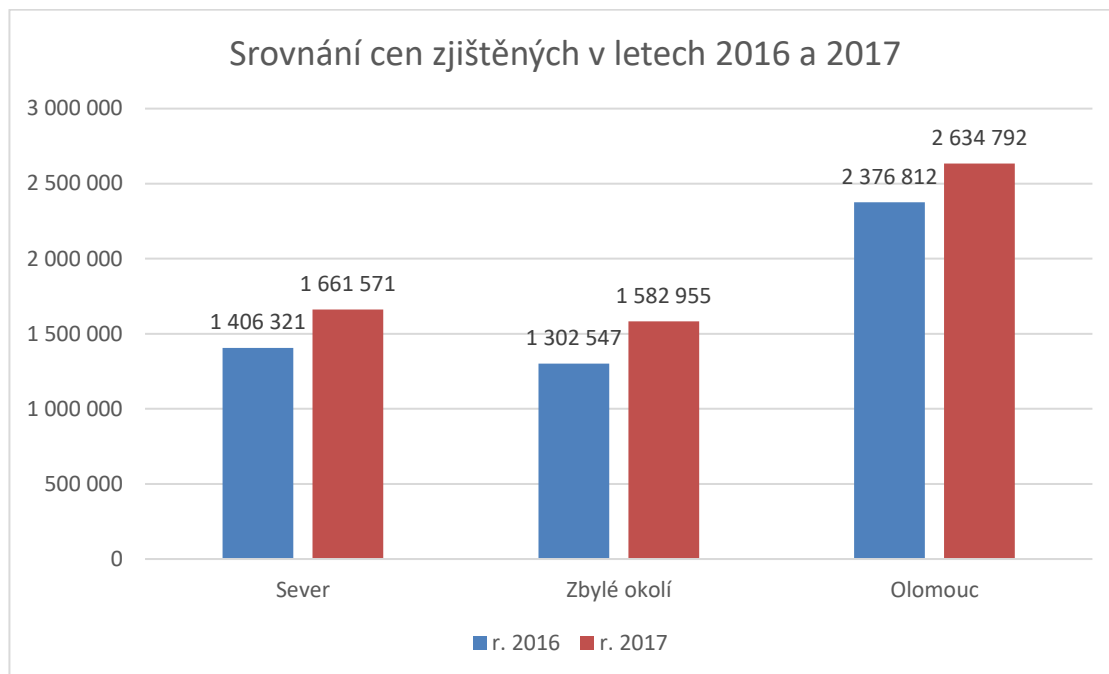
	2016			2017		
	Sever	Zbylé okolí	Olomouc	Sever	Zbylé okolí	Olomouc
	Bělkovice-Lašťany	Náměšť na Hané	Nemilany	Bělkovice-Lašťany	Náměšť na Hané	Nemilany
Cena pozemku	459 002,00	375 383,00	1 128 524,00	399 171,00	326 876,00	981 996,00
Cena RD	913 463,82	894 028,42	1 206 120,60	1 250 646,95	1 224 037,45	1 612 021,14
Cena venk. úprav	33 855,50	33 135,17	42 166,90	32 738,06	32 041,51	40 775,14
Cena celkem	1 406 321,32	1 302 546,59	2 376 811,50	1 661 570,51	1 582 954,96	2 634 792,28

Dle výše uvedené tabulky je zřejmé, že nejdražší pozemky jsou ve statutárním městě Olomouc. Při porovnání ceny pozemku za jednotlivé roky lze sledovat snížení ceny zhruba o 14 % u pozemku v obci Bělkovice-Lašťany, o 13 % v městysu Náměšť na Hané a ve statutárním městě Olomouc. Naopak cena RD v letech 2016 a 2017 vzrostla o více jak 20 % v závislosti na lokalitě.

6 CELKOVÉ VYHODNOCENÍ

6.1 SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN

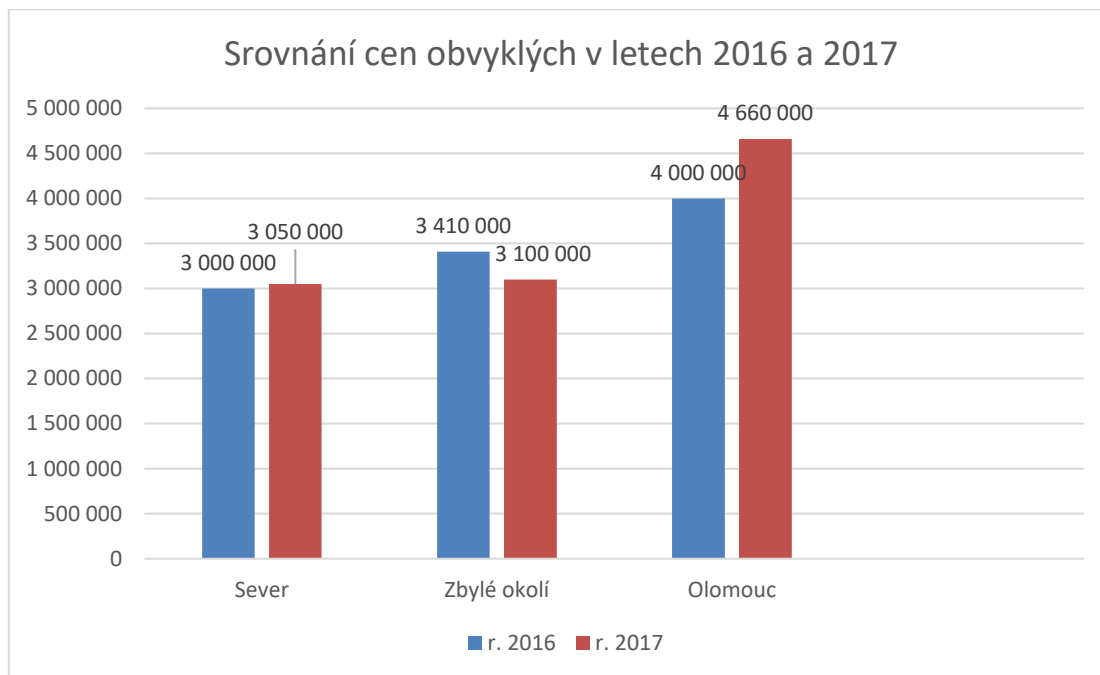
Graf č. 9 – Srovnání cen zjištěných v letech 2016 a 2017 (vlastní)



Dle grafu č. 9 je patrné, že ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky se v roce 2017 mírně zvedly oproti roku 2016. Je to způsobeno novelizací vyhlášky, především změnou jednotkových cen za pozemek či změnou jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru rodinného domu.

6.2 SROVNÁNÍ OBVYKLÝCH CEN

Graf č. 10 – Srovnání cen obvyklých v letech 2016 a 2017 (vlastní)

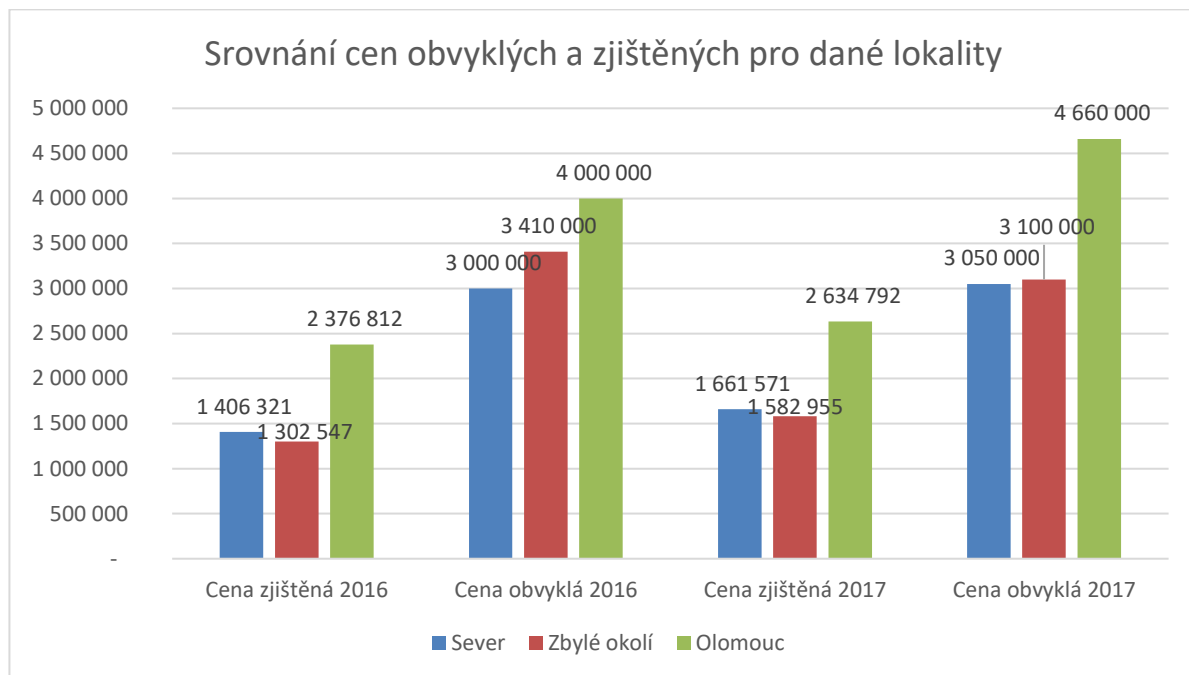


Dle grafu č. 10 lze říci, že nejvíce vzrostly ceny v okrajové části statutárního města Olomouc. V severní části od statutárního města Olomouc je cena velmi podobná. Předpokládám, že je tomu tak z důvodu velké výstavby novostaveb a stále stejné poptávky po rodinných domech. Naopak klesly ceny rodinných domů ve zbylém okolí od statutárního města Olomouc.

Za dobu sledování realitního trhu jsem zjistila, že v severní lokalitě od statutárního města Olomouc se více staví novostavby rodinných domů a nové residenční čtvrtě. Je to tudíž žádanější lokalita, ale jelikož se zde nachází více možností a výběru mezi nemovitými věcmi, jsou jejich ceny nižší než ve zbylém okolí, kde není až tak rozšířená nová výstavba rodinných domů, a proto domy v této lokalitě jsou dražší, jelikož jich není tolik.

6.3 SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH A OBVYKLÝCH CEN

Graf č. 11 – Srovnání cen obvyklých a zjištěných (vlastní)



Dle grafu č. 11 je zřejmé, že ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou podstatně nižší než ceny obvyklé pro danou lokalitu.

6.4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITÉ VĚCI

- Lokalita – dle mého názoru má lokalita jeden z největších vlivů na cenu rodinného domu. Záleží na poloze pozemku v dané obci. Cena rodinných domů nacházejících se spíše poblíž centra obce je vyšší, cena rodinných domů v okrajových částech obce. Ale vliv má také poloha obce vzhledem k dostupnému statutárnímu městu. Cena rodinných domů blíže ke statutárnímu městu je vyšší než u vzdálenějších rodinných domů.
- Dopravní dostupnost – svou roli na ceně rodinného domu zahrnuje i dopravní možnosti do obce. Jestli je možná dostupnost městskou hromadnou dopravou, kde cena rodinného domu roste, nebo se jedná o obce v zapadlejších částech, kde je pouze autobusová zastávka a velmi nízká frekvence spojů.
- Napojení pozemku na IS – i v dnešní době lze nalézt obce, kde není například kanalizace, nebo daný pozemek nemusí být napojený na veškeré sítě obce. To ovšem cenu rodinného domu výrazně snižuje.

- Občanská vybavenost obce – vyšší ceny rodinných domů jsou v obcích s rozšířenou občanskou vybaveností, jako jsou například zdravotní zařízení, pošta, škola, sportovní hřiště a samozřejmě obchod s potravinami. Jestliže je v obci minimální občanská vybavenost, cenu rodinného domu tato skutečnost snižuje.
- Obyvatelstvo – cenu rodinného domu snižuje i zjištění, že v blízkém okolí jsou nepřizpůsobiví a problémoví občané.
- Nezaměstnanost – spousta lidí si vybírá spíše lokalitu, kde je nízká nezaměstnanost. Vhodnější je minimální dojíždění do zaměstnání než cestovat několik kilometrů denně. Statistické údaje o nezaměstnanosti je možné zjistit na webovém portálu českého statistického úřadu.

Výše uvedené obecné předpoklady faktorů, jež ovlivňují cenu, se z výsledků diplomové práce potvrdily. Cenu zjištěnou při porovnání v letech 2016 a 2017 nejvíce ovlivňuje jednotková cena za m³ obestavěného prostoru rodinného domu. Cenu obvyklou při porovnání v letech 2016 a 2017 nejvíce ovlivňuje lokalita.

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo srovnání cen rodinného domu ve třech různých lokalitách v okrese Olomouc v letech 2016 a 2017. Byť jsem srovnávala ceny v okrese Olomouc, zaměřila jsem se spíše na okolí statutárního města Olomouc. Za srovnávané lokality jsem si zvolila severní oblast od statutárního města Olomouc, zbylé okolí statutárního města Olomouc a samotná okrajová část statutárního města Olomouc.

V práci jsem určovala cenu obvyklou, ke které jsem potřebovala databázi rodinných domů v dané lokalitě. Tu jsem získala sledováním po dobu necelého roku realitních inzerce na webových portálech. Podařilo se mi získat i databázi skutečně realizovaných cen rodinných domů v daných lokalitách v roce 2016. Veškerým porovnáním jsem zjistila, že nabídkové ceny realitních kanceláří jsou vyšší než skutečné prodejní ceny. Velký podíl na ceně rodinného domu na především jeho poloha a umístění. Nejdražší byly ceny rodinných domů v okrajových částech statutárního města Olomouc. Dále se na ceně podílela velkou mírou i klientela poptávajících a možné výstavby novostaveb rodinných domů. Od toho se odvíjí i skutečnost, že zbylé okolí od statutárního města Olomouce vyšlo jako dražší lokalita než severní oblast, a to právě z důvodu nižší nabídky nemovitostí a minimální novou výstavbou v dané lokalitě. Oproti tomu severní oblast se v současné době rozvíjí, je zde větší výskyt novostaveb a budování nových residenčních čtvrtí a tím i nižší ceny rodinného domu. Velkou mírou cenu obvyklou ovlivňuje realitní inzerce. Je sice rozšířená, ale ne všechny inzerce jsou pravdivé a je třeba dbát opatrnosti na získaných informací z inzerce oproti skutečnosti a informace z inzerce si ověřit. Bohužel správnost informací, objektivnost samotné ceny a kvalita staveb je velmi špatně kontrolovatelná.

Dále jsem pro porovnání učila cenu zjištěnou dle oceňovací vyhlášky pro dané lokality. Ve skutečnosti se rodinný dům nachází v obci Bělkovice-Lašťany, tuto obec jsem zahrnula do severní lokality. Pro zbylé okolí od statutárního města Olomouc jsem fiktivně umístila tentýž rodinný dům do obce Náměšť na Hané a určila dle oceňovací vyhlášky zjištěnou cenu rodinného domu v této obci. Totéž jsem provedla pro okrajovou část statutárního města Olomouc, kde jsem fiktivně umístila rodinný dům na pozemek v městské části Nemilany. Ceny zjištěné vzrostly oproti loňskému roku a jejich výše se měnila i v závislosti na poloze a dostupné vzdálenosti od statutárního města Olomouc.

Závěry mé diplomové práce nemusí být konečné. Je možné dále postupovat a snažit se co nejvíce sjednotit ceny skutečně realizované a ceny nabídkové z internetových inzerce. Po

delším sledování vývoje cen a jejich vzájemné rozdílnosti lze upravit koeficient redukce ceny tak, aby co nejvíce odpovídal skutečně realizovaným cenám.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (2) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. 128 s. ISBN 978-80-86590-14-1.
- (3) BRADÁČ, Albert. a kol. *Úřední oceňování majetku 2016*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2015. ISBN 978-80-7204-927-1.
- (4) BRADÁČ, Albert. a kol. *Úřední oceňování majetku 2017*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-950-9.
- (5) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- (6) Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.
- (7) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění
- (8) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- (9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
- (10) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v aktuálním znění
- (11) Vyhláška č. 345/2015 Sb. vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- (12) *Portál Regionálního informačního systému* www.risy.cz [online], 2016 [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <<http://www.risy.cz/cs>>.
- (13) *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2016 [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/>>.
- (14) *Portál Města a obce online* www.mesta.obce.cz [online], 2016 [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://mesta.obce.cz/obce_orp.asp?zujorp=500496/>.
- (15) *Portál obce Bělkovice-Laštany* www.belkovice-lastany.cz [online], 2017 [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <<http://www.belkovice-lastany.cz/>>.
- (16) *Portál statutárního města Olomouc* www.olomouc.eu [online], 2012 [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <<http://olomouc.eu/>>.

Seznam tabulek

Tab. č. 1 – Vybavení domu (vlastní)	41
Tab. č. 2 - Přímé porovnání část 1. - Sever - sborníky 2016 (vlastní)	44
Tab. č. 3 - Přímé porovnání část 2. - Sever - sborníky 2016 (vlastní)	44
Tab. č. 4 – Přímé porovnání část 2. – Sever – realitní inzerce 2016 (vlastní)	47

Tab. č. 5 - Přímé porovnání část 1. – Sever – realitní inzerce 2016 (vlastní)	47
Tab. č. 6 - Přímé porovnání část 2. – Zbylé okolí - sborníky 2016 (vlastní)	49
Tab. č. 7 - Přímé porovnání část 1. – Zbylé okolí - sborníky 2016 (vlastní)	49
Tab. č. 8 - Přímé porovnání část 2. – Zbylé okolí - realitní inzerce 2016 (vlastní)	51
Tab. č. 9 - Přímé porovnání část 1. – Zbylé okolí - realitní inzerce 2016 (vlastní)	51
Tab. č. 10 - Přímé porovnání část 1. – Olomouc - sborníky 2016 (vlastní).....	53
Tab. č. 11 - Přímé porovnání část 2. Olomouc - sborníky 2016 (vlastní).....	53
Tab. č. 12 - Přímé porovnání část 1. - Olomouc - realitní inzerce 2016 (vlastní).....	55
Tab. č. 13 - Přímé porovnání část 2. - Olomouc - realitní inzerce 2016 (vlastní).....	55
Tab. č. 14 – Rekapitulace ceny obvyklé pro rok 2016 (vlastní).....	56
Tab. č. 15 - Přímé porovnání část 1. – Sever 2017 (vlastní)	58
Tab. č. 16 - Přímé porovnání část 2. – Sever 2017 (vlastní)	58
Tab. č. 17 - Přímé porovnání část 1. – Zbylé okolí 2017 (vlastní).....	60
Tab. č. 18 - Přímé porovnání část 2. – Zbylé okolí 2017 (vlastní).....	60
Tab. č. 19 - Přímé porovnání část 2. – Olomouc 2017 (vlastní)	62
Tab. č. 20 - Přímé porovnání část 1. – Olomouc 2017 (vlastní)	62
Tab. č. 21 – Rekapitulace ceny obvyklé pro rok 2017 (vlastní).....	63
Tab. č. 22 – Výpočet ceny pozemku v Bělkovicích-Lašřanech 2016 (vlastní)	64
Tab. č. 23 - Výpočet ceny pozemku v Náměšti na Hané 2016 (vlastní).....	66
Tab. č. 24 – Výpočet ceny pozemku v Olomouci-Nemilanech 2016 (vlastní)	69
Tab. č. 25 – Výpočet ceny pozemku v Bělkovicích-Lašřanech 2017 (vlastní)	71
Tab. č. 26 – Výpočet ceny pozemku v Náměšti na Hané 2017 (vlastní)	73
Tab. č. 27 – Výpočet ceny pozemku v Olomouci-Nemilanech 2017 (vlastní)	76
Tab. č. 28 – Rekapitulace ceny zjištěné (vlastní).....	78

Seznam grafů

Graf č. 1 – Bilance půdy v Olomouckém kraji	34
Graf č. 2 – Obydlené domy	35
Graf č. 3 – Obydlené byty	35
Graf č. 4 – Druhy pozemků v obci Bělkovice-Lašřany	37
Graf č. 5 – Druhy pozemků ve statutárním městě Olomouc	39
Graf č. 6 – Analýza sever	45
Graf č. 7 – Analýza zbylé okolí.....	50
Graf č. 8 – Analýza Olomouc.....	54
Graf č. 9 – Srovnání cen zjištěných v letech 2016 a 2017 (vlastní).....	79


Graf č. 10 – Srovnání cen obvyklých v letech 2016 a 2017 (vlastní).....	80
Graf č. 11 – Srovnání cen obvyklých a zjištěných (vlastní)	81

Seznam příloh

PŘÍLOHA Č. 1 - INFORMATIVNÍ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	89
PŘÍLOHA Č. 2 – KATASTRÁLNÍ MAPA A ORTOFOTO MAPA.....	91
PŘÍLOHA Č. 3 – SCHÉMA PŮDORYSU RODINNÉHO DOMU	92
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU A ZASTAVĚNÉ PLOCHY	93
4.1. Výpočet obestavěného prostoru.....	93
4.2. Výpočet zastavěné plochy	93
PŘÍLOHA Č. 5 – MAPA OLOMOUCKÉHO KRAJE.....	94
PŘÍLOHA Č. 6 – MAPA VZORKŮ Z DATABÁZE PRODEJNÍCH CEN 2016.....	95
PŘÍLOHA Č. 7 – DATABÁZE VZORKŮ ZE SBORNÍKŮ SKUTEČNĚ REALIZOVANÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ PRO ROK 2016.....	96
7.1. Sever od statutárního města Olomouc	96
7.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc.....	97
7.3. Okrajová část města Olomouc	98
PŘÍLOHA Č. 8 – MAPA VZORKŮ Z DATABÁZE PRO ROK 2016.....	100
8.1. Sever od statutárního města Olomouc	100
8.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc.....	100
8.3. Okrajová část města Olomouc	101
PŘÍLOHA Č. 9 – DATABÁZE VZORKŮ Z REALITNÍCH INZERCÍ PRO ROK 2016 ...	102
9.1. Sever od statutárního města Olomouc	102
9.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc.....	106
9.3. Okrajová část města Olomouc	109
PŘÍLOHA Č. 10 – MAPA VZORKŮ Z DATABÁZE PRO ROK 2017.....	112
10.1. Sever od statutárního města Olomouc	112
10.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc.....	112
10.3. Okrajová část města Olomouc	113
PŘÍLOHA Č. 11 – DATABÁZE VZORKŮ PRO ROK 2017.....	114
11.1. Sever od statutárního města Olomouc – vzorky z realitních inzercí	114
11.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc – vzorky z realitních inzercí.....	119
11.3. Okrajová část města Olomouc – vzorky ze sborníků skutečně realizovaných cen ..	122

PŘÍLOHA Č. 12 – INDEX TRHU, POLOHY A OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU PRO ROK 2016	124
12.1. Bělkovice-Lašťany	124
12.2. Náměšť na Hané	126
12.3. Olomouc – Nemilany	127
PŘÍLOHA Č. 13 – INDEX KONSTRUKCE A VYBAVENÍ PRO ROK 2016	130
PŘÍLOHA Č. 14 - INDEX TRHU, POLOHY A OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU PRO ROK 2017	131
14.1. Bělkovice-Lašťany	131
14.2. Náměšť na Hané	133
14.3. Olomouc–Nemilany	134
PŘÍLOHA Č. 15 – INDEX KONSTRUKCE A VYBAVENÍ PRO ROK 2017	137


Příloha č. 1 - Informativní výpis z katastru nemovitostí

 Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	71/5
Obec:	Bělkovice-Lašťany [5005261]
Katastrální území:	Lašťany [601985]
Číslo LV:	899
Výměra [m ²]:	369
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Minařík Marek a Minaříková Martina Ing., č. p. 742, 78316 Bělkovice-Lašťany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ


BPEJ	Výměra
32611	369

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.05.2017 19:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	71/12
Obec:	Bělkovice-Lašťany [500526]
Katastrální území:	Lašťany [601985]
Číslo LV:	899
Výměra [m ²]:	106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bělkovice-Lašťany [413666] č. p. 742; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 71/12
Stavební objekt:	č. p. 742
Adresní místa:	č. p. 742

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Minařík Marek a Minaříková Martina Ing., č. p. 742, 78316 Bělkovice-Lašťany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.05.2017 19:00:00.

Příloha č. 2 – Katastrální mapa a ortofoto mapa



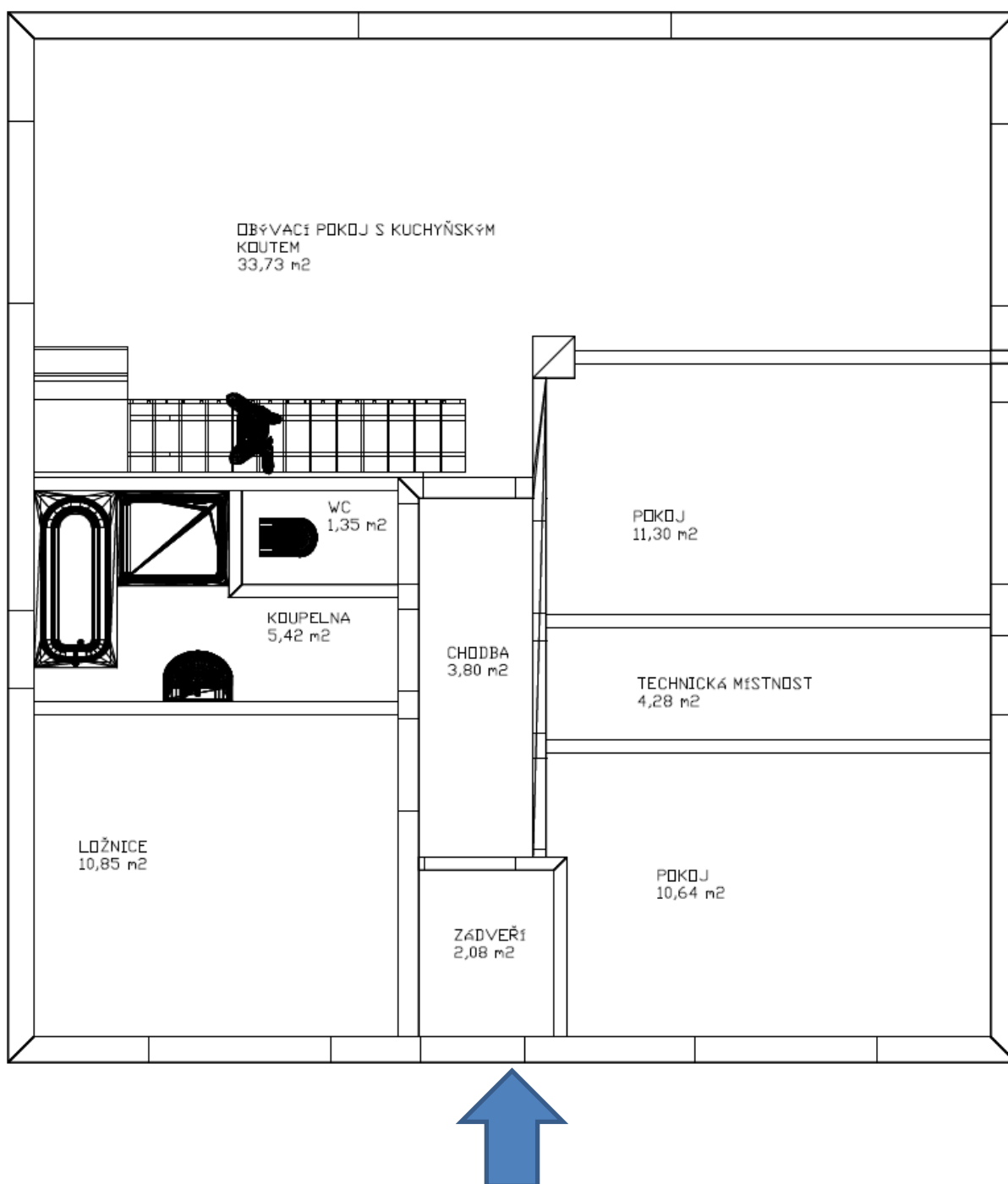
(zdroj: CUZK)



(zdroj: CUZK)

Příloha č. 3 – Schéma půdorysu rodinného domu

Podlahová plocha objektu je 110,24 m². Dispozičně se jedná o dům 5+kk. Na následujícím schématu je půdorys 1.NP objektu. Dále se v podkroví domu se nachází pracovna o ploše 26,79 m².



Příloha č. 4 – Výpočet obestavěného prostoru a zastavěné plochy

4.1. VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU

$$OP_V = 10 \times 10,4 \times 2,75 = 286 \text{ m}^3$$

$$OP_{\text{zastřešení}} = \frac{10 \times 10,4 \times 3,8}{2} = 197,6 \text{ m}^3$$

$$OP = OP_V + OP_{\text{zastřešení}} = 483,6 \text{ m}^3$$

4.2. VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY

$$ZP = 10 \times 10,4 = 104 \text{ m}^2$$

Olomoucký kraj
Olomoucký Region

N

Hranice matričního obvodu
Border of district of registry office

Matriční úřad - sídlo
Seat of registry office

Hranice správního obvodu
obce s rozšířenou působností
*Border of administrative district
of municipality with extended powers*

Obec s rozšířenou působností
Municipality with extended powers

0 5 10 20 30 40 km

94

Příloha č. 6 – Mapa vzorků z databáze prodejních cen 2016



(zdroj: mapy.cz)

Příloha č. 7 – Databáze vzorků ze sborníků skutečně realizovaných cen rodinných domů pro rok 2016

7.1. Sever od statutárního města Olomouc

	Popis	Cena
1	<p>Příkazy-Hynkov Nemovitost situovaná v místní části Hynkov, která není s obcí Příkazy stavebně srostlá. Oblast je záplavová. Rodinný dům je samostatně stojící členitého půdorysu. Stavebně řešen jako přízemní zděný s valbovou dřevěnou střechou a je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2012. Je napojen na elektro, vodovod, plyn a splaškové vody vedou do žumpy. Vytápění je ústřední radiátory z plyn.kotle. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s podlahovou plochou 98,41 m². V obci je minimální občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 98,41 m² Zastavěná plocha: 146 m² Plocha parcely: 734 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 200 000 Kč
2	<p>Příkazy-Hynkov Nemovitost situovaná v místní části Hynkov, která není s obcí Příkazy stavebně srostlá. Oblast je záplavová. Rodinný dům je samostatně stojící členitého půdorysu s přístavbou garáže. Stavebně řešen jako přízemní zděný s valbovou dřevěnou střechou a je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2012. Je napojen na elektro, vodovod, plyn a dešťovou kanalizace. Vytápění podlahové nebo krbovými kamny. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s podlahovou plochou 98,07 m². V obci je minimální občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 98,07 m² Zastavěná plocha: 144 m² Plocha parcely: 774 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 000 000 Kč
3	<p>Příkazy-Hynkov Nemovitost situovaná v místní části Hynkov, která není s obcí Příkazy stavebně srostlá. Oblast je záplavová. Rodinný dům je samostatně stojící členitého půdorysu s přístavbou garáže. Stavebně řešen jako přízemní zděný s valbovou dřevěnou střechou a je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2012. Je napojen na elektro, vodovod, plyn a kanalizace svedena do žumpy. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s podlahovou plochou 97,40 m². V obci je minimální občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 97,40 m² Zastavěná plocha: 143 m² Plocha parcely: 639 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 200 000,- Kč
4	<p>Příkazy-Hynkov Nemovitost situovaná v místní části Hynkov, která není s obcí Příkazy stavebně srostlá. Oblast je záplavová. Rodinný dům je samostatně stojící. Stavebně řešen jako přízemní zděný s valbovou dřevěnou střechou a je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2012. Je napojen na elektro, vodovod, plyn a kanalizace svedena do žumpy. Vytápění ústřední podlahové na plyn. Dispozičně je dům řešen jako 4+1 s podlahovou plochou 97,26 m². Na dvoře vedlejší stavba sloužící jako zahradní domek na nářadí a zahradní techniku, kryté stání pro dvě auta a navazující sklad. V obci je minimální občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 97,26 m² Zastavěná plocha: 120 m² Plocha parcely: 1049 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 200 000,- Kč

	Popis	Cena
5	<p>Štěpánov Nemovitost situovaná v centru obce Štěpánov. Okolní zástavbu tvoří stávající rodinné domy i novostavby. Rodinný dům je samostatně stojící. Stavebně řešen jako přízemní zděný se sedlovým krovem. Objekt je nepodsklepený s upraveným podkrovím. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Je napojen na elektro, vodovod, a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V obci je velká občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 94,20 m² Zastavěná plocha: 64 m² Plocha parcely: 599 m² Poslední změna: Prodáno</p>	2 560 000 Kč
6	<p>Štěpánov Nemovitost situovaná v centru obce Štěpánov. Okolní zástavbu tvoří stávající rodinné domy i novostavby. Rodinný dům je samostatně stojící. Stavebně řešen jako přízemní zděný se sedlovou střechou. Objekt je nepodsklepený s podkrovím. Dům byl zkolaudovaný v roce 2014. Je napojen na elektro, vodovod, a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+1 s venkovním krytým parkovacím stáním. Cena nezahrnuje vnitřní vybavení (kuchyňskou linku, krb) a zpevněné plochy. V obci je velká občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 95,70 m² Zastavěná plocha: 64 m² Plocha parcely: 587 m² Poslední změna: Prodáno</p>	2 560 000 Kč

7.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc

1	<p>Blatec Nemovitost situovaná v okrajové zastavěné části obce Blatec. Okolní zástavbu tvoří řadové novostavby rodinných domů. Rodinný dům je řadový, jedná se o levou polovinu dvojdomku. Stavebně řešen jako patrový zděný s pultovou střechou. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Je napojen na elektro, vodovod a plynovod. Kanalizace není vybudována. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění je podlahové z plynového kotle.</p> <p>Podlahová plocha: 96,42 m² Zastavěná plocha: 67 m² Plocha parcely: 393 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 400 000 Kč
2	<p>Hněvotín Nemovitost situovaná v okrajové zastavěné části obce Hněvotín. Okolní zástavbu tvoří obdobné novostavby rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící dřevostavba. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2010. Je napojen na elektro, vodovod, plynovod a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění krbovými kamny. Pozemek je oplocený, vjezd zpevněný zámkovou dlažbou.</p> <p>Podlahová plocha: 87,40 m² Zastavěná plocha: 104,08 m² Plocha parcely: 296 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 110 000 Kč
3	<p>Hněvotín Nemovitost situovaná v okrajové zastavěné části obce Hněvotín. Okolní zástavbu tvoří obdobné novostavby rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící. Stavebně řešen jako přízemní zděný s valbovou střechou. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2013. Je napojen na elektro, vodovod, plynovod a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění je podlahové z plynového kotle nebo krbovými kamny. Proveden centrální vysavač a objekt je oplocen. Součástí je i vestavěná garáž.</p> <p>Podlahová plocha: 84,56 m² Zastavěná plocha: 137 m² Plocha parcely: 508 m² Poslední změna: Prodáno</p>	4 100 000 Kč

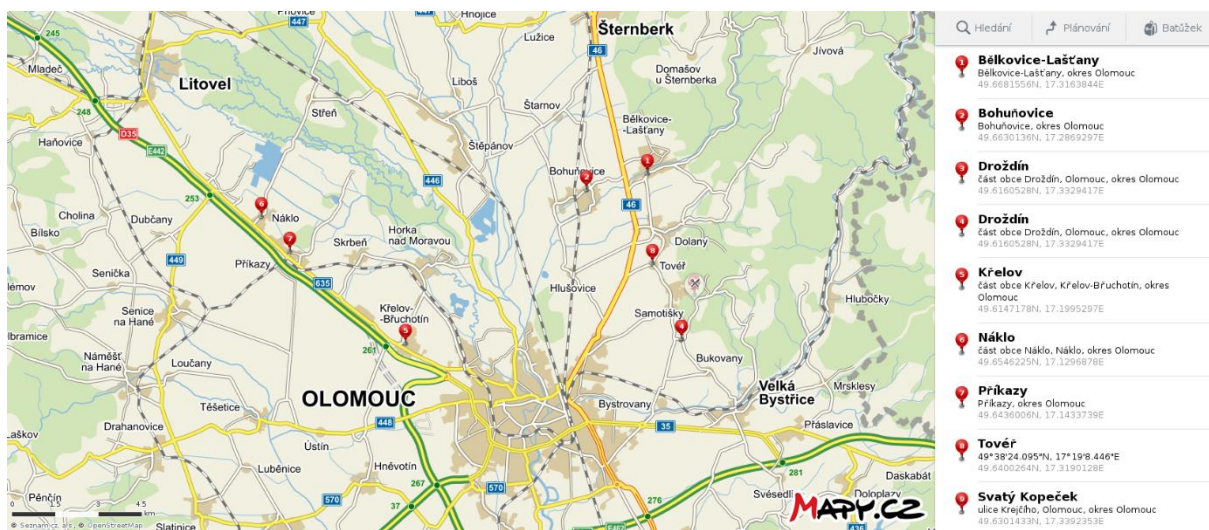
4	<p>Blatec</p> <p>Nemovitost situovaná v okrajové zastavěné části obce Blatec. Okolní zástavbu tvoří řadové novostavby rodinných domů. Rodinný dům je řadový, stavebně řešen jako patrový zděný s pultovou střechou. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Je napojen na elektro, vodovod a plynovod. Kanalizace není vybudována. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění je podlahové z plynového kotle.</p> <p>Podlahová plocha: 102,10 m² Zastavěná plocha: 70 m² Plocha parcely: 394 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 200 000 Kč
5	<p>Dub nad Moravou</p> <p>Nemovitost situovaná v blízkosti centra obce Dub nad Moravou. Okolní zástavbu tvoří původní řadová zástavba rodinných domů. Rodinný dům je řadový, jedná se o pravou polovinu dvojdomku. Stavebně řešen jako přízemní zděný s podkrovím pod sedlovou střechou. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2008. Je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění je podlahové nebo krbovými kamny. Součástí je venkovní krytá terasa a malý sklad na zahradě. Parkování zajištěno stáním na vlastním pozemku. V obci je základní občanská vybavenost.</p> <p>Podlahová plocha: 147 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha parcely: 725 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 350 000 Kč
6	<p>Náměšť na Hané</p> <p>Nemovitost situovaná v blízkosti centra obce Dub nad Moravou. Okolní zástavbu tvoří původní řadová zástavba rodinných domů. Rodinný dům je řadový, jedná se o pravou polovinu dvojdomku. Stavebně řešen jako přízemní zděný bez podkroví. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění je podlahové elektrické. K objektu vede částečně zpevněný příjezd, chybí garáž.</p> <p>Podlahová plocha: 97,79 m² Zastavěná plocha: 120 m² Plocha parcely: 492 m² Poslední změna: Prodáno</p>	2 880 000 Kč
7	<p>Náměšť na Hané</p> <p>Nemovitost situovaná v blízkosti centra obce Dub nad Moravou. Okolní zástavbu tvoří původní řadová zástavba rodinných domů. Rodinný dům je řadový, jedná se o levou polovinu dvojdomku. Stavebně řešen jako přízemní zděný bez podkroví. Objekt je nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění je ústřední elektrické radiátory. K objektu vede částečně zpevněný příjezd, chybí garáž.</p> <p>Podlahová plocha: 101,21 m² Zastavěná plocha: 121 m² Plocha parcely: 492 m² Poslední změna: Prodáno</p>	2 960 000 Kč

7.3. Okrajová část města Olomouc

1	<p>Olomouc - Slavonín</p> <p>Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Slavonín, statutárního města Olomouc v klidném prostředí. Oblast byla postižena povodní. Rodinný dům je samostatně stojící. Stavebně řešen jako přízemní zděný, nepodsklepený se stanovou střechou. Dům byl zkolaudovaný v roce 2012. Je napojen na elektro a splaškovou kanalizaci, pitná voda z vlastní studny. Dispozičně je dům řešen jako 3+kk s terasou. Cena zahrnuje zpevněný příjezd a parkovací stání na pozemku.</p> <p>Podlahová plocha: 85,3 m² Plocha parcely: 401 m²</p>	<p>3 500 000 Kč</p> <p>Zastavěná plocha: 110 m² Poslední změna: Prodáno</p>
---	---	--

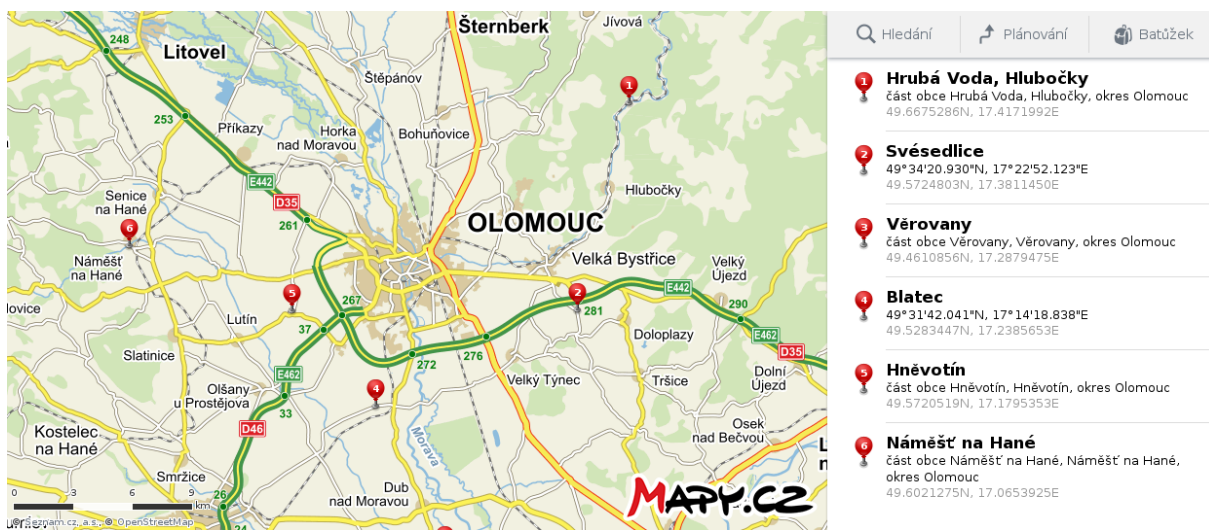
Příloha č. 8 – Mapa vzorků z databáze pro rok 2016

8.1. Sever od statutárního města Olomouc



(zdroj: mapy.cz)

8.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc



(zdroj: mapy.cz)

8.3. Okrajová část města Olomouc



(zdroj: mapy.cz)



PŘÍLOHA Č. 9 – Databáze vzorků z realitních inzercí pro rok 2016

9.1. Sever od statutárního města Olomouc

	Popis	Cena
1	<p>Bělkovice - Lašťany Jedná se o novostavbu rodinného domu o dispozici 4+kk, s užitnou plochou 110 m², který se nachází v obci Bělkovice-Lašťany. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, předstíh a technická místnost. V patře se nachází 2 neprůchozí pokoje a koupelna. Dům je vystavěn z broušených cihel, včetně 15 cm zateplení, plastová okna a krytina střechy z pálených tašek. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, vlastní studna před domem. Topení zajišťují přímotopné keramické panely s vysokou výhřevností a ohřev vody elektrickým ohříváčem. Celková plocha pozemku je 147 m². Dům se nachází v klidné lokalitě ve středu obce, v obci veškerá občanská vybavenost.</p>  <p>Podlahová plocha: 110 m² Zastavěná plocha: 77 m² Plocha parcely: 147 m² ID zakázky: N00057 Poslední změna: Smazáno</p>	3 100 000 Kč
2	<p>Bohuňovice, ul. Výmol Rodinný dům 5+1, 190 m² v obci Bohuňovice. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, nové podlahy, elektroinstalace, rozvody topení, vody a odpadu, plastová okna, střešní krytina + krovy. Nachází se na velmi klidném a pěkném místě. K domu náleží prostorná okrasná zahrada s pergolou. Vytápění zajišťuje krbová vložka nebo plynový kotel. Ohřev vody bojlerem. Voda z vlastní studny. Součástí domu je přístavek s dílnou a technickými místnostmi. Možnost vybudování dalších pokojů v půdních prostorech. V obci veškerá vybavenost.</p>  <p>Podlahová plocha: 152 m² Zastavěná plocha: 190 m² Plocha parcely: 662 m² ID zakázky: 548271 Poslední změna: Smazáno</p>	2 990 000 Kč

	Popis	Cena
3	<p>Droždín, ul. Hany Kvapilové Nabízím k prodeji prostorový bungalov 4+kk s velkou garáží v obci Droždín. Dům je energeticky úsporná novostavba zkolaudovaná v r. 2008. Dům je velmi dobře dispozičně řešený, z velké předsíně vstupu do tří neprůchozích pokojů, technické místnosti, šatny, koupelny, WC a do velké obývací haly. Obývací prostor s krbem propojený s velkou kuchyní se vstupem na velkou terasu s krásným výhledem do okolí. Kvalitní kuchyňská linka je vyrobena na míru, včetně všech spotřebičů. Velmi prostorná koupelna se sprchovým kouelem, s možností vany. Podlahové vytápění v obývací, koupelně, na chodbě i WC. Vytápění kondenzačním kotlem, ohřev TV solárními kolektory. Nemovitost je napojená na obecní vodovod a kanalizaci. Na zahradě zahradní domek 12 m². Střecha KM beta. Garáž o výměře 20 m² na dálkové ovládání. Možnost zaparkovat až pro 4 auta. Velmi klidné prostředí s krásným výhledem.</p>  <p>Podlahová plocha: 138 m² Zastavěná plocha: 198 m² Plocha parcely: 630 m² ID Zakázky: OKdo5981 Poslední změna: Prodává se</p>	5 023 000,- Kč
4	<p>Droždín, ul. Horní Úlehla Prodej rodinného domu v žádané lokalitě v obci Droždín. Dům se nachází na klidném místě s nádherným výhledem do okolí, v těsné blízkosti Sv. Kopečku a golfového resortu Dolany Věska. V 1.NP se nachází byt 3+1 (96 m²), v suterénu pak byt 2+1 (53 m²) a garáž s dílnou. Byty mají samostatné vchody a sociální zařízení. Dům prošel rekonstrukcí (topení, el. Instalace, rozvody vody a odpadů, nová střecha, okna, zateplení části domu).</p>  <p>Podlahová plocha: 150 m² Zastavěná plocha: 122 m² Plocha parcely: 572 m² ID zakázky: 541822 Poslední změna: Smazáno</p>	4 620 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Křelov-Břuchotín Nabízíme k prodeji novostavbu RD v uzavřené rezidenci 4 RD v obci Křelov - Břuchotín, 2 km od Olomouce. Jedná se o dvoupodlažní dům o dispozici 4+kk zkolaudovaný v prosinci 2008, postavený na parcele o celk.výměře 215 m², zastavěná plocha 75 m², užitná plocha 120 m², zahrada 140 m². V přízemí se nachází zádveří, úložná šatna pod schodištěm, koupelna s WC a sprch.koutem, technická místnost (prádelna,sklad), obývací pokoj + kuchyň s jídelnou, v patře (2.NP) 3 pokoje, koupelna s WC , vanou, umyvadlem a bidetem, komora-šatna. Půdní prostor je přístupný vyklápěcími schody z 2.NP a je možno ho upravit jako pochůzí. K domu patří zastřešené garážové stání s uzavřenou kůlnou o celk. ploše 24,2 m² a zahradě, využívaná jako zpevněná plocha příjezdové komunikace (279 m²). Dům je zděný (porotherm), střecha sedlová, okna plastová , plovoucí podlahy a dlažba. Vytápění a ohřev vody je řešen plyn.kotlem BAXI, el. 220/380V, voda obecní, vlastní biologická ČOV - přepad je vyveden do dešťové kanalizace, anténní a tel. rozvod po celém domě. Brána na dálkové ovládání, příjezdová komunikace a zpevněné plochy - zámková dlažba. V obci MHD, škola, školka.</p>  <p>Podlahová plocha: 120 m² Zastavěná plocha: 75 m² Plocha parcely: 215 m² ID zakázky: 6795/11 Poslední změna: Smazáno</p>	3 590 000 Kč
6	<p>Náklo Krásná novostavba o dispozici 4+kk s užitnou plochou 102m² v blízkosti Olomouce v obci Náklo, rozkládající se na pozemku o rozloze 1213 m². Vytápění tepelným čerpadlem zařazuje dům do energetické náročnosti budovy v kategorii B. Vynikající dispoziční uspořádání domu je ideální jak pro seniory tak rodiny s dětmi. Obec Náklo se nachází cca 15 km od Olomouce a má veškerou základní občanskou vybavenost - škola, školka, obchody, lékař apod. Pravidelné autobusové spojení. Jedná se o dřevostavbu.</p>  <p>Podlahová plocha: 102 m² ID zakázky: 7095 Plocha parcely: 1213 m² Poslední změna: Prodává se</p>	3 990 000 Kč



	Popis	Cena
7	<p>Příkazy Krásná novostavba o dispozici 3+kk s užitnou plochou 73 m² v obci Příkazy, rozkládající se na pozemku o rozloze 625 m². Vytápění tepelným čerpadlem zařazuje dům do energetické náročnosti budovy v kategorii B. Vynikající uspořádání domu je ideální jak pro seniory, tak pro rodinu s dětmi. Zahrada je rovinatá, zatravněná. Jedná se o dřevostavbu.</p>  <p>Podlahová plocha: 73 m² ID zakázky: 7619 Plocha parcely: 625 m² Poslední změna: Prodává se</p>	2 900 000 Kč
8	<p>Tověř Prodej rodinného domu momentálně dispozičně 1+1, 60 m², Olomouc - Tověř. Zastavěná plocha je 129m², celková plocha pozemku 513m². Jedná se o dům spíše k rekonstrukci, nebo pro nenáročného klienta, nebo i k rekreaci. Dům má zavedenou vodu, vlastní studnu a elektřinu, na domě je udělaná nová střecha. Nachází se v klidné vilkové lokalitě v blízkosti Olomouce. Krásný výhled na Kopeček. Dům lze rekonstrukcí dispozičně rozšířit.</p>  <p>Podlahová plocha: 60 m² Zastavěná plocha: 129 m² Plocha parcely: 513 m² ID zakázky: ZHdo5273 Poslední změna: Smazáno</p>	2 100 000 Kč

	Popis	Cena
9	<p>Svatý Kopeček, okres Olomouc Prodej rodinného domu s parkovacím stáním a nenáročným pozemkem na údržbu v okrese Olomouc, obci Sv. Kopeček. Jedná se o novostavbu samostatně stojícího rodinného domu v klidné části obce se slepou ulicí a výhledem na Olomouc. Dům byl kolaudován v r. 2015 a je dispozičně řešený jako 4+kk s terasou. Vstup do RD je situovaný z boku domu. Vlevo od vstupu je umístěn sklad pro zahradu se samostatným vchodem. Další vstup je možný z terasy. Za hlavním vchodem se nachází zádveří, ze kterého je přístup na wc do koupelny, šatny, ložnice a obývacího pokoje s kuchyní. Z obývacího pokoje se jde chodbou do dalších dvou pokojů. Před domem jsou čtyři parkovací stání. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem. Před domem se nachází útulný pozemek. Celková výměra pozemků vč. zastavěné plochy činí 733 m².</p>  <p>Podlahová plocha: 112 m² Zastavěná plocha: 136 m² Plocha parcely: 733 m² ID zakázky: 150-NO3383 Poslední změna: Prodává se</p>	5 900 000 Kč

9.2. Zbýlé okolí od statutárního města Olomouc



	Popis	Cena
1	<p>Hlubočky – Hrubá Voda Prodej novostavby rodinného domu o velikosti 5+kk (138 m²) cca 12 km od Olomouce v obci Hrubá Voda. Dům je samostatně stojící, jednopodlažní s obytným podkrovím. Je provedeno napojení na příjezdovou komunikaci. Dům má velice nízké měsíční náklady na energie. V současné době jsou dokončeny koupelny, vnitřní dřevěné samonosné schodiště, vnitřní malba celého domu, pokládka podlah a montáž vnitřních dveří. Dále jsou dokončena odstavná parkovací stání, přístupový chodník, terénní úpravy a začalo se s oplocením. Dům leží u cyklostezky 6009, kousek od sport-parku Hrubá Voda i lyžařského areálu Hlubočky.</p>  <p>Podlahová plocha: 138 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha parcely: 582 m² ID zakázky: 87721 Poslední změna: Prodává se</p>	3 890 000 Kč

	Popis	Cena
2	<p>Svésedlice K prodeji novostavba nízkoenergetického RD 3+kk typu bungalov. Dům je řešen jako dřevostavba s rámovou konstrukcí. Dispozice obývací pokoj s kuchyní, ložnice, dětský pokoj, koupelna, WC, zádveří, šatna, technická místnost a půda. Pozemek 1000 m², užitná plocha domu 145 m². Vytápění podlahovým topením, základním zdrojem tepla je elektrokotel s tím, že konstrukce domu umožňuje vytápění též krbem. Okna plastová trojskla, před okenní rolety elektrické, příprava na centrální vysavač. Objekt je napojen na zemní vedení elektro, vlastní studnu, napojeno na obecní kanalizaci. Z půdy lze udělat obytné podkroví. Klidná obec 7 km od Olomouce</p>  <p>Podlahová plocha: 98 m² Zastavěná plocha: 145 m² Plocha parcely: 1000 m² ID Zakázky: 547680 Poslední změna: Smazáno</p>	3 999 000,- Kč
3	<p>Věrovany Nabízíme k prodeji přízemní bezbariérovou novostavbu rodinného domu ve Věrovanech, s parkovacím stáním pro dvě auta. Dům byl kolaudován v roce 2006 a je dispozičně řešený jako 3+kk. Z obývacího pokoje je přímý vstup na prostornou terasu s výhledem na velkou zahradu o výměře 963 m². V domě se nachází technická místnost, prostorná koupelna s vanou a masážním sprchovým koutem, moderní kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s krbovými kamny, ložnice a obývací pokoj jsou vybaveny klimatizací. Na zahradě je prostorný zahradní přístřešek s možností vybudování garáže. Ohřev vody je řešen bojlerem o objemu 220 l. Vytápění domu zajišťují akumulční přímotopy nebo stylová kamna..</p>  <p>Podlahová plocha: 87 m² Zastavěná plocha: 125 m² Plocha parcely: 963 m² ID zakázky: 150-N03362 Poslední změna: Smazáno</p>	3 790 000 Kč

	Popis	Cena
4	<p>Blatec Rodinný dům řadový koncový se 2.NP s plochou střechou. Dispozice domu 4+kk s 2x WC a koupelnou, venkovní parkování pod pergolou. Rodinný dům je zděný s plochou střechou se zateplením s příznanými stropními dřevěnými trámy ve 2.NP. Plastová okna a vstupní dveře. Podlahové konstrukce jsou laminové a keramická dlažba , vnitřní dveře plně dýhové. Podlahové vytápění s kotlem na plyn. Prodej je s kompletním dokončením bez kuchyňské linky..</p>  <p>Podlahová plocha: 115 m² Zastavěná plocha: 68 m² Plocha parcely: 395 m² Poslední změna: Prodáno</p>	3 200 000 Kč
5	<p>Hněvotín Jedná se o samostatně stojící dům se zahradou o celkové výměře 1139 m² z toho 146 m² zastavěná cihlovou stodolou ve výborném stavu. Dům je celý podsklepený, jehož součástí je garáž pro 2 vozidla za sebou. Obytnou část tvoří prostorná hala s kuch. koutem (v hale krb, kamna), 2 dětské pokoje a ložnice. Koupelna s WC dohromady. Podlahy betonové (v hale PVC , v pokojích koberce). Okna plastová, střešní krytina vlnitý eternit. Nemovitost zkolaudována v r. 1995. Za domem betonová terasa + posezení s venkovní udírnou, okrasná zahrada a dále rovinatá zahrada s vzrostlými stromy. Na konci zahrady stojí stodola stavěná z německých cihel ve výborném stavu. Dům stojí v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností (škola, lékař...). Nemovitost poskytuje bydlení v absolutním soukromí v atraktivní lokalitě u města Olomouc.</p>  <p>Podlahová plocha: 173 m² Plocha parcely: 1139 m² ID zakázky: 00538 Poslední změna: Prodává se</p>	4 200 000 Kč

9.3. Okrajová část města Olomouc

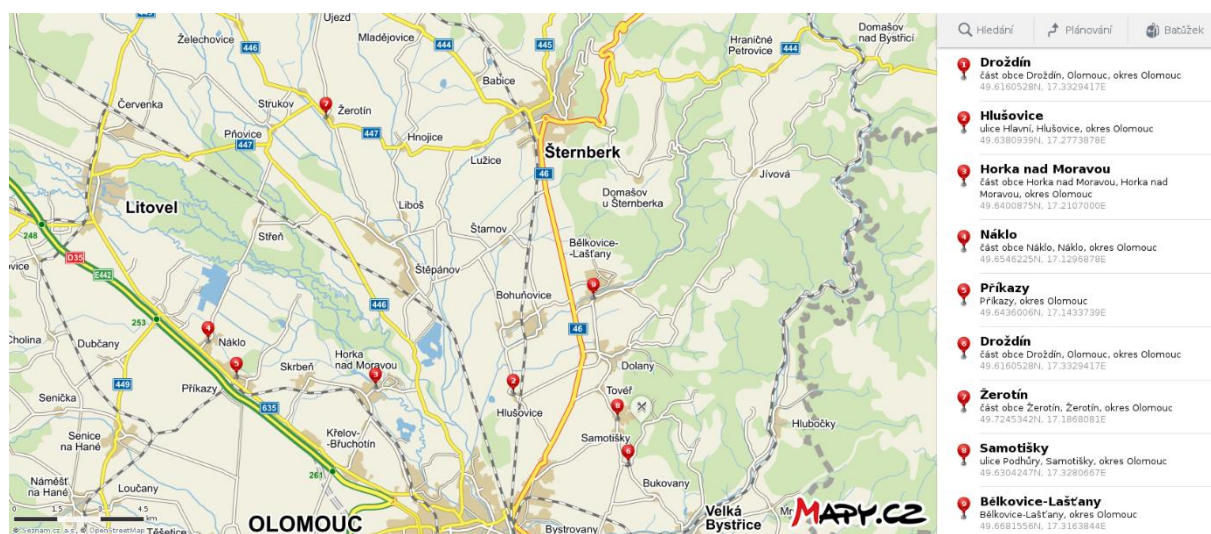
	Popis	Cena
1	<p>Ul. Stratilova, Olomouc - Černovír Prodej rodinného domu v Olomouci Černovíře, na ul. Stratilova. Dvoupatrový dům, jehož užitná plocha je 112 m², je umístěn jako krajní z řadové zástavby tří RD, se zahradou orientovanou na jih o ploše 120 m². Srdce domu tvoří prostorný a slunný obývací pokoj s kuchyňským koutem, kde je vstup před francouzské dveře na terasu a zahradu. Obloženým schodištěm do dalšího podlaží. Ze zádveří u vstupu z ulice je také k dispozici komora a technická místnost. V technické místnosti je pračka, sprchový kout, závěsné WC a umyvadlo. Ohřev TUV a topení pomocí průtokového kotle. Náklady na bydlení se pohybují do 4.000 Kč/měsíc. V horním patře jsou tři pokoje a koupelna se dvěma umyvadly, rohovou vanou, závěsným WC a otopným žebříkem. Zahrada je z větší části travnatá, s terasou a zastřešenou pergolou. V bezprostřední blízkosti domu se mimo jiné nachází zastávka MHD, večerka, dětské hřiště, aj.</p>  <p>Podlahová plocha: 112 m² Zastavěná plocha: 70 m² Plocha parcely: 190 m² ID zakázky: 0384 Poslední změna: Smazáno</p>	5 500 000 Kč
2	<p>Ul Rejskova, Olomouc - Hodolany Rodinný dům po rekonstrukci 3+1 s terasou a zahradou v Olomouci, městské části Hodolany. Jedná se o přízemní zástavbu na konci řadové zástavby o podlahové ploše 85 m² s podkrovím a se zahrádkou 80 m². Dům je po celkové rekonstrukci a to vnitřní i vnější. Zbudovala se nová kuchyň se spotřebiči, koupelna, podlaha, dveře, vstup na terasu, schodiště, rozvody, okna, střecha, fasáda, oplocení. Dům napojen na místní vodovod, kanalizaci. Ohřev vody a vytápění zajišťuje plynový kotel. Parkování před domem.</p>  <p>Podlahová plocha: 72,8 m² Zastavěná plocha: 69 m² Plocha parcely: 155 m² ID zakázky: N00592 Poslední změna: Smazáno</p>	3 500 000 Kč

	Popis	Cena
3	<p>Olomouc - Holice Novostavba zděného jednopodlažního rodinného domu typu bungalov 5+kk s bazénem v Olomouci-Holici. Zastavěná plocha činí 150 m², užitná plocha 126 m² a celková velikost pozemku je 921 m². V domě je podlahové vytápění, které je zajištěno elektrokotlem a krbem s rozvody do ostatních pokojů. Centrem domu je moderní kuchyň propojena s obývacím pokojem, jehož dominantou je velký krb s podsvícením. V domě jsou čtyři samostatné pokoje, z toho dva mají přístup na zahradu a z jednoho je i přímý vstup do koupelny spojenou s WC. Na zahradě je zapuštěný bazén se zastřešením, dřevník a skleník. Nemovitost je napojená na studnu a jímku. Dům splňuje parametry nízkoenergetické stavby. V místě plná občanská vybavenost, MHD.</p>  <p>Podlahová plocha: 126 m² Zastavěná plocha: 150 m² Plocha parcely: 921 m² ID Zakázky: 4206227804 Poslední změna: Prodává se</p>	5 950 000,- Kč
4	<p>Ul Chválkovická, Olomouc - Chválkovice Prodej rodinného domu o dispozici 6+kk, ul. Chválkovická v Olomouci-Chválkovicích. Celková výměra pozemku 1139 m² (zastavěná plocha a nádvoří 192 m² a zahrada 947 m²). Jedná se o patrový, samostatně stojící dům v klidné části obce (příjezd není z hlavní Chválkovické), jehož příslušenství tvoří zabudovaný bazén (osvětlený, protiproud, 7,20 x 3,90 a hloubka 1,50 m). Přízemí domu tvoří prostorná hala s krbem, kuchyňský kout s vestavěnými spotřebiči (lednice, mrazák, sklokeramická deska, horkovzdušná a mikrovlnná trouba, myčka), komora, 2 prostorné pokoje, koupelna (rohová vana, sprchový kout, WC + bidet) a prostorná, krytá terasa s posezením. Nemovitost je napojena na všechny IS + vlastní studna, klimatizace (elektrina 20 hodin noční proud denně). V patře tři neprůchozí pokoje, samostatná koupelna (sprch. kout + vana se zástěnou) a samostatné WC + bidet. Nemovitost byla postavena v roce 2008, chybí pouze fasáda. Dům je velmi slunný a nabízí klidné bydlení s dostatečným soukromím. Vjezd bránou na dálkové ovládání.</p>  <p>Podlahová plocha: 210 m² Zastavěná plocha: 130 m² Plocha parcely: 1139 m² ID zakázky: N00007 Poslední změna: Smazáno</p>	5 600 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Olomouc - Chválkovice K prodeji cihlový, samostatně stojící rodinný dům se zastavěnou plochou 174 m² v Olomouci – Chválkovicích. Dům je řešen jako 3+1. V přízemí domu vstupní chodba, kuchyň s prostornou spíží, obývací pokoj, dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem a vanou, samostatné WC. V podkroví domu se nachází udržovaná půda, kterou je možno přestavět na obytné podkroví. Součástí domu je garáž pro jedno vozidlo. Kanalizace je řešena žumpou, lze napojení na obecní kanalizaci. K vytápění domu plynovým kotlem, ohřev vody zajišťuje karma. Voda obecní i vlastní studna. Dům prošel částečnou rekonstrukcí kuchyně, koupelny a WC. Na podlahách v obytných místnostech jsou parkety, v kuchyni PVC a dlažba. Střešní krytina z pozinkovaného plechu. Zahrada s již vzrostlými stromy.</p>  <p>Podlahová plocha: 140 m² Zastavěná plocha: 174 m² Plocha parcely: 72 m² ID zakázky: N00595 Poslední změna: Prodává se</p>	3 740 000 Kč
6	<p>Nedvězí, okres Olomouc K prodeji atriový dům, který splňuje požadavky náročných klientů na bydlení. Dům je samostatně stojící 4+kk. Užitná plocha domu je 129 m². Obývací pokoj s polouzavřenou kuchyní a jídelnou je orientovaný do zeleného prostoru, ložnice jsou umístěny v krajních polohách domu. Předností je vhodně uspořádaná dispozice domu s důrazem na oslunění a osvětlení obytných prostor. V domě je dále komora, technická místnost a šatna navazující na jednu z ložnic. Garáž o ploše 40 m² počítá s parkováním pro dvě auta s možností uložení i zahradního nářadí a techniky. Domy byly navrženy s použitím bezpečnostních fólií a vybaveny rekuperační jednotkou a přípravou fotovoltaického systému.</p>  <p>Podlahová plocha: 129 m² ID zakázky: 558666 Plocha parcely: 674 m² Poslední změna: Prodává se</p>	7 490 000 Kč

Příloha č. 10 – Mapa vzorků z databáze pro rok 2017

10.1. Sever od statutárního města Olomouc



(zdroj: mapy.cz)

10.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc



(zdroj: mapy.cz)

10.3. Okrajová část města Olomouc






(zdroj: mapy.cz)



Příloha č. 11 – Databáze vzorků pro rok 2017

11.1. Sever od statutárního města Olomouc – vzorky z realitních inzercí

	Popis	Cena
1	<p>Droždín, ul. Hany Kvapilové</p> <p>Nabízím k prodeji prostorový bungalov 4+kk s velkou garáží v obci Droždín. Dům je energeticky úsporná novostavba zkolaudovaná v r. 2008. Dům je velmi dobře dispozičně řešený, z velké předsíně vstupu do tří neprůchozích pokojů, technické místnosti, šatny, koupelny, WC a do velké obývací haly. Obývací prostor s krbem propojený s velkou kuchyní se vstupem na velkou terasu s krásným výhledem do okolí. Kvalitní kuchyňská linka je vyrobena na míru, včetně všech spotřebičů. Velmi prostorná koupelna se sprchovým kouelem, s možností vany. Podlahové vytápění v obývací, koupelně, na chodbě i WC. Vytápění kondenzačním kotlem, ohřev TV solárními kolektory. Nemovitost je napojená na obecní vodovod a kanalizaci. Na zahradě zahradní domek 12 m². Střecha KM beta. Garáž o výměře 20 m² na dálkové ovládání. Možnost zaparkovat až pro 4 auta. Velmi klidné prostředí s krásným výhledem.</p>  <p>Užitná plocha: 138 m² Zastavěná plocha: 198 m² Plocha parcely: 630 m² ID Zakázky: 1387/3187 Poslední změna: Smazáno</p>	4 900 000 Kč



	Popis	Cena
2	<p>Hlušovice</p> <p>Prodej přízemní novostavby RD 4+kk v klidné části obce Hlušovice. Dům je dobře dispozičně řešen. Z předsíně je vstup do technické místnosti, kde je plynový kotel, vstup do chodby z níž se jde do tří neprůchozích pokojů. Obývací pokoj s kuchyňským koutem, malé úklidové místnosti, koupelny a na WC. Kuchyňský kout je bez kuch. linky a bez spotřebičů. Koupelna je s vanou a sprchovým koutem. Dům je postaven z cihlových bloků a zateplen faádním polystyrenem. Izolace stropů je o síle 30cm. Okna a vnější dveře jsou z plastová v barvě zlatý dub a zaskleny izolačním trojsklem. Garážové vrata jsou poháněna automatickým pohonem na dálkový ovladač. Střecha je tvořena příhradovými vazníky s půdním úložným prostorem a pokryta glazovanou střešní krytinou. Sokl domu a prostor kolem vstupních dveří obložen umělým kamenem. Dům vytápěn podlahovým topením, které je napojeno na úsporný kondenzační turbokotel. Vodu v celém domě zajišťuje vlastní studna. Trubky podlahového topení jsou zality anhydritovou samonivelační podlahou, která zajišťuje ideální přenos tepla do obytného prostoru domu. Obývací pokoj s kuchyní a terasou i dětské pokoje jsou orientovány na jih k lepšímu prosvětlení světlem. K domuv ede asfaltová příjezdová komunikace.</p>  <p>Podlahová plocha plocha: 119 m² Plocha parcely: 361 m² Poslední změna: Smazáno</p> <p>Zastavěná plocha: 180 m² ID zakázky: 1416/3187</p>	4 350 000 Kč



	Popis	Cena
3	<p>Horka nad Moravou</p> <p>K prodeji novostavba rodinného domu před dokončením s Porothermu v klidné lokalitě v Horce nad Moravou. Dispozice domu je 4+1 s jídelnou. Základy navýšení o 50 cm z betonu, Provedené vnitřní omítky hladké štukové stropy také z betonu. Dům je celkově zateplený, střecha plechová, imitace tašky. Okna plastová trojsklo. V 1.NP je prostorná chodba se vstupem do obývacího pokoje s jídelním koutem s přístupem do kuchyně , nebo dalšího pokoje, dále koupelna s WC a technická místnost na kotel, pračku. Velkou výhodou je přístup na zahradu z hlavního obývacího pokoje, lze vybudovat krásné venkovní posezení. Místnosti budou vytápěny podlahovým topením. Z chodby lze vstoupit do velké garáže na dva vozy a použít východ také přímo i na zahradu. V 2. NP je chodba, tři velké místnosti a jedna je průchozí, koupelna a samostatné WC. Pokoje budou vytápěny radiátory. Dům je napojený na vlastní studnu i obecní vodovod. Kanalizace je hloubková, tlaková. Elektrorozvody 240 W a 400 W v mědi. Dům bude napojený na zabezpečovací zařízení. Příjezdová komunikace je zpevněná, dlažba. V obci je veškerá občanská vybavenost, MHD a vlak.</p>  <p>Podlahová plocha: 279 m² Zastavěná plocha: 170 m² Plocha parcely: 375 m² ID Zakázky: 69/2372 Poslední změna: Smazáno</p>	3 800 000,- Kč
4	<p>Náklo</p> <p>Krásná novostavba o dispozici 4+kk s užitnou plochou 102m2 v blízkosti Olomouce v obci Náklo, rozkládající se na pozemku o rozloze 1213 m2. Vytápění tepelným čerpadlem zařazuje dům do energetické náročnosti budovy v kategorii B. Vynikající dispoziční uspořádání domu je ideální jak pro seniory tak rodiny s dětmi. Obec Náklo se nachází cca 15 km od Olomouce a má veškerou základní občanskou vybavenost - škola, školka, obchody, lékař apod. Pravidelné autobusové spojení. Jedná se o dřevostavbu.</p>  <p>Podlahová plocha: 102 m² ID zakázky: 7095 Plocha parcely: 1213 m² Poslední změna: Prodává se</p>	3 990 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Příkazy Krásná novostavba o dispozici 3+kk s užitnou plochou 73 m² v obci Příkazy, rozkládající se na pozemku o rozloze 625 m². Vytápění tepelným čerpadlem zařazuje dům do energetické náročnosti budovy v kategorii B. Vynikající uspořádání domu je ideální jak pro seniory, tak pro rodinu s dětmi. Zahrada je rovinatá, zatravněná. Jedná se o dřevostavbu.</p>  <p>Podlahová plocha: 73 m² ID zakázky: 7619 Plocha parcely: 625 m² Poslední změna: Smazáno</p>	2 900 000 Kč
6	<p>Droždín, ul. U Cihelny Prodej poslední novostavby posledního bytu/domu s prostornou zahradou, na posledním pozemku v rezidenční části Droždína. Je součástí projektu Rodinné Byty se zahradami, realizovaných na více místech ČR. Předmětný pozemek se nachází v nové ulici U Gregoráku - není ještě na mapě. Předmětem prodeje je nízkoenergetická novostavba bytu na ploše 120 m², se zahradou 340 m² a stáním pro auto (garáží). Stavba je v rozsahu dvou oddělených RD. Principiálně se jedná o byt v RD o dvou bytových jednotkách s oddělenými vstupy i vším ostatním vč. pozemku. Kupující ovlivňuje dispoziční řešení a vnitřní vybavení domu, které jsou dány do určené ceny s individuálním výběrem. Uvedená cena je konečná za zkolaudovaný byt/dům na klíč ve standardu, včetně pozemku, vč. napojení na IS. Cena již neobsahuje oplocení a kuchyňskou linku. Výstavba bude zbudovaná klasickou zděnou technologií, ze zdiva KM Beta Sandwix, výrazně nízkoenergetické a se špičkovou izolací proti hluku. Jedná se o krásné, klidné a velmi slunné místo v nově vybudované rezidenční části Droždína, pozemky připravené k výstavbě. V těsné blízkosti je zastávka MHD. Dále je v blízkosti od místa výstavby školka, škola, lékař, obchod. Snadná dostupnost do centra Olomouce. Na konci léta zde započne výstavba prvního domu. Celkově zde bude vystavěno více rodinných bytů. Možnost referenčních prohlídek obdobných bytů/domů v realizaci na jiném místě.</p>  <p>Podlahová plocha: 120 m² ID zakázky: 28/3650 Plocha parcely: 340 m² Poslední změna: Smazáno</p>	3 490 000 Kč

	Popis	Cena
7	<p>Žerotín</p> <p>Nabízíme výstavbu nízkoenergetického rodinného domu o dispozici 4+kk, s obytným podkrovím až 6+kk, a podlahové ploše 120 m² v řadové zástavbě celkem 4 domů na pozemku v klidné okrajové lokalitě obce Žerotín. Dům je navržen primárně jako jednopodlažní. Za příplatek je možné realizovat i půdní vestavbu, která zahrnuje další 2 pokoje, šatnu a koupelnu. Konstrukce nosného zdiva je realizována zdícím systémem Porotherm tl. 300mm, obvodové zdivo bude zatepleno polystyrenem tl.200mm. Střechu tvoří dřevěný krov s betonovou střešní krytinou BRAMAC černá matt se zárukou 20 let. Okna budou vybavena izolačními trojskly. Garáž (35 m²) pro 2 automobily bude vybavena sekčními vraty. Vytápění je navrženo podlahové vodní. Do vybavení domu nejsou započteny náklady na pořízení kuchyňské linky a vestavěného nábytku, oplocení a realizace zahrady.</p>  <p>Podlahová plocha: 120 m² ID zakázky: 160-N01408 Plocha parcely: 302 m² Poslední změna: Smazáno</p>	3 780 000 Kč
8	<p>Samotičky</p> <p>prodej rodinného domu v Samotičkách. Dům se nachází v klidné ulici v centru obce. Dispozičně je dům tvořen samostatnou ložnicí, obývacím pokojem propojeným s kuchyní, samostatným WC, koupelnou, komorou a předsíní s úložným prostorem. Dům je vhodný k modernizaci, popřípadě k přístavbě druhého nadzemního patra. Jako příslušenství domu je přístavek se samostatným vstupem, který je využíván jako dílna. K domu náleží prostorná zahrada s venkovním posezením, grilem, udírnou a výčepem. Na zahradě jsou zdravé ovocné stromy a prostor jak pro odpočinek.</p>  <p>Podlahová plocha: 60 m² Zastavěná plocha: 134 m² Plocha parcely: 436 m² ID zakázky: 160-N01356 Poslední změna: Smazáno</p>	2 200 000 Kč

11.2. Zbylé okolí od statutárního města Olomouc – vzorky z realitních inzercí

	Popis	Cena
1	<p>Hlubočky – Hrubá Voda Prodej novostavby rodinného domu o velikosti 5+kk (138 m²) cca 12 km od Olomouce v obci Hrubá Voda. Dům je samostatně stojící, jednopodlažní s obytným podkrovím. Je provedeno napojení na příjezdovou komunikaci. Dům má velice nízké měsíční náklady na energie. V současné době jsou dokončeny koupelny, vnitřní dřevěné samonosné schodiště, vnitřní malba celého domu, pokládka podlah a montáž vnitřních dveří. Dále jsou dokončena odstavná parkovací stání, přístupový chodník, terénní úpravy a začalo se s oplocením. Dům leží u cyklostezky 6009, kousek od sport-parku Hrubá Voda i lyžařského areálu Hlubočky.</p>  <p>Podlahová plocha: 138 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha parcely: 582 m² ID zakázky: 25013 Poslední změna: Prodává se</p>	3 790 000 Kč
2	<p>Tršice Na prodej starší zemědělské stavení, s menším bytem, hospodářskou částí, předzahrádkou a rozlehlým pozemkem - zahradou. Usedlost se nachází v malebném prostředí, v oblasti Velkého Týnce, cca 9 km od Olomouce. S ohledem na stav nemovitosti je nutné počítat s kompletní rekonstrukcí, k dispozici je elektřina, voda a plyn jsou přivedené k domu. Začátkem roku 2017 bude v provozu již obecní vodovod.</p>  <p>Podlahová plocha: 200 m² Plocha parcely: 2800 m² ID Zakázky: OTO-D0016 Poslední změna: Smazáno</p>	1 190 000,- Kč

	Popis	Cena
3	<p>Dub nad Moravou</p> <p>Prodej rodinného domu o stávající dispozici 2+1 v obci Dub nad Moravou, místní část Tučapy, vzdáleného cca 12 km od Olomouce. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s rozsáhlou zahradou o celkové výměře 1695 m². Dům se sestává ze dvou samostatných pokojů, kuchyně, koupelny se sprchovým koutem a WC, vstupní předsíně a samostatné spíže. Celková podlahová plocha 90 m². Možnost rozšíření obytné části do půdních prostor. Nemovitost disponuje rozsáhlými hospodářskými přístavky, které jsou vhodné pro dílnu, garáž, sklad apod. K dispozici též menší samostatný zděný sklep. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – nová okna, zateplení fasády, rozvody. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění plynem i krbovými kamny, k dispozici vodovod i vlastní studna. Parkování je možné ve dvorním traktu díky zbudovanému průjezdu. Obec je součástí městyse Dub nad Moravou s dobře fungujícími službami a infrastrukturou..</p>  <p>Podlahová plocha: 90 m² Plocha parcely: 1695 m² ID zakázky: 245/17 Poslední změna: Smazáno</p>	2 500 000 Kč
4	<p>Velký Újezd</p> <p>Prodej novostavby rodinného domu - bungalov, dřevostavba - 3+1 s podlahovou plochou 93 m², na pozemku o výměře 891 m². Rodinný dům umístěný v klidné části obce - městyse Velký Újezd- s plným občanským vybavením (škola, školka, pošta, lékař, restaurace, penzion..), nabízí příjemné bydlení pro každého (možnost individuální úpravy nebo výběr jiného typu domu). Poloha obce Velký Újezd umožňuje rychlé napojení na dálnici - krajské město Olomouc (cca 15 km), Přerov (cca 20 km), Hranice (cca 20 km).</p>  <p>Podlahová plocha: 93 m² Zastavěná plocha: 110 m² Plocha parcely: 891 m² Poslední změna: Prodává se ID zakázky: 29952</p>	3 480 000 Kč

	Popis	Cena
5	<p>Ústín Prodej nadstandardní novostavby řadového rodinného domu 4+kk s vestavěnou garáží, o podlahové ploše 145 m² a pozemkem o výměře 480 m², nacházející se v malebné obci Ústín, vzdálené pouhých 5 km od centra města Olomouce. Nemovitost se v současné době nachází ve fázi výstavby s termínem dokončení jaro 2017. Dům má velkorysý moderní dispoziční uspořádání s důrazem na praktičnost a pohodlí svých budoucích majitelů. V přízemí domu se nachází prostorná vestavěná garáž, vstupní chodba, toaleta, koupelna s toaletou, obývací pokoj komunikačně propojen s kuchyňským a jídelním koutem a francouzskými dveřmi se vstupem do zahrady s terasou. Ve 2NP se nachází 3x neprůchozí pokoje a koupelna se sociálním zázemím. Napojeno na veškeré IS vyjma plynu (přípojka před domem). Samozřejmostí je podlahové vytápění, plastová okna trojskla, na podlahách odolný vinyl a dlažba. V ceně za nemovitost je zahrnuto i oplocení zahrady, terasa a terénní úpravy spojené s výsadbou okrasných dřevin. V místě kompletní občanská vybavenost a pravidelná dopravní obslužnost.</p>  <p>Podlahová plocha: 145 m² ID zakázky: 524/16</p> <p>Plocha parcely: 480 m² Poslední změna: Smazáno</p>	4 500 000 Kč
6	<p>Hněvotín Jedná se o samostatně stojící dům se zahradou o celkové výměře 1139 m², z toho 146 m² zastavěná cihlovou stodolou ve výborném stavu. Dům je celý podsklepený, jehož součástí je garáž pro 2 vozidla za sebou. Obytnou část tvoří prostorná hala s kuch. koutem (v hale krb. kamna), 2 dětské pokoje a ložnice. Koupelna s WC dohromady. Podlahy betonové (v hale PVC, v pokojích koberce). Okna plastová, střešní krytina vlnitý eternit. Nemovitost zkolaudována v r. 1995. Za domem betonová terasa + posezení s venkovní udírnou, okrasná zahrada a dále rovinatá zahrada s vzrostlými stromy. Na konci zahrady stojí stodola stavěná z německých cihel ve výborném stavu. Dům stojí v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností (škola, lékař...). Nemovitost poskytuje bydlení v absolutním soukromí v atraktivní lokalitě u města Olomouc.</p>  <p>Podlahová plocha: 173 m² ID zakázky: 00538</p> <p>Plocha parcely: 1139 m² Poslední změna: Smazáno</p>	4 000 000 Kč

11.3. Okrajová část města Olomouc – vzorky ze sborníků skutečně realizovaných cen

	Popis	Cena
1	<p>Olomouc - Hodolany Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Hodolany, statutárního města Olomouc v klidném prostředí. Okolní zástavba tvořena blokem osmi řadových rodinných domů s garážemi. Rodinný dům je řadový koncový objekt. Stavebně řešen jako jednopatrový zděný, nepodsklepený. Dům je novostavba z roku 2017. Je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci, plynovod v domě není. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění ústřední, elektrický kotel, podlahové vytápění. K objektu vede zpevněná asfaltová komunikace, nemovitá věc je v zátopovém území.</p> <p>Podlahová plocha: 92,46 m² Zastavěná plocha: 70 m² Plocha parcely: 153 m² Poslední změna: Prodáno</p>	4 039 840 Kč
2	<p>Olomouc - Hodolany Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Hodolany, statutárního města Olomouc v klidném prostředí. Okolní zástavba tvořena blokem osmi řadových rodinných domů s garážemi. Rodinný dům je řadový koncový objekt. Stavebně řešen jako jednopatrový zděný, nepodsklepený. Dům je novostavba z roku 2017. Je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci, plynovod v domě není. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění ústřední, elektrický kotel, podlahové vytápění. K objektu vede zpevněná asfaltová komunikace, nemovitá věc je v zátopovém území.</p> <p>Podlahová plocha: 92,46 m² Zastavěná plocha: 70 m² Plocha parcely: 154 m² Poslední změna: Prodáno</p>	4 039 774 Kč
3	<p>Olomouc - Hodolany Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Hodolany, statutárního města Olomouc v klidném prostředí. Okolní zástavba tvořena blokem osmi řadových rodinných domů s garážemi. Rodinný dům je řadový koncový objekt. Stavebně řešen jako jednopatrový zděný, nepodsklepený. Dům je novostavba z roku 2017. Je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci, plynovod v domě není. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Vytápění ústřední, elektrický kotel, podlahové vytápění. K objektu vede zpevněná asfaltová komunikace, nemovitá věc je v zátopovém území.</p> <p>Podlahová plocha: 92,46 m² Zastavěná plocha: 70 m² Plocha parcely: 176 m² Poslední změna: Prodáno</p>	4 108 313 Kč
4	<p>Olomouc - Slavonín Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Slavonín, statutárního města Olomouc. Oblast byla postižena povodní. Rodinný dům je samostatně stojící na okraji zástavby rodinných domů. Stavebně řešen jako patrový zděný, nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2014. Je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci a plynovod. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s garáží v domě.</p> <p>Podlahová plocha: 126 m² Plocha parcely: 357 m² Poslední změna: Prodáno</p>	6 135 000,- Kč
5	<p>Olomouc - Slavonín Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Slavonín, statutárního města Olomouc. Oblast byla postižena povodní. Rodinný dům je samostatně stojící na okraji zástavby rodinných domů. Stavebně řešen jako patrový zděný, nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2014. Je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci a plynovod. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk s garáží v domě.</p> <p>Podlahová plocha: 126 m² Plocha parcely: 363 m² Poslední změna: Prodáno</p>	6 800 000 Kč

	Popis	Cena
6	<p>Olomouc - Slavonín Nemovitost situovaná v zastavěné městské části Slavonín, statutárního města Olomouc. Oblast byla postižena povodní. Rodinný dům je samostatně stojící na okraji zástavby rodinných domů. Stavebně řešen jako přízemní zděný, nepodsklepený. Dům byl zkolaudovaný v roce 2014. Je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci a plynovod. Dispozičně je dům řešen jako 3+kk s garáží v domě.</p> <p>Podlahová plocha: 106 m² Plocha parcely: 661 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 127 m² Poslední změna: Prodáno</p>	6 000 000 Kč

Příloha č. 12 – Index trhu, polohy a omezujících vlivů pozemku pro rok 2016

Poměru nabídky a poptávky na trhu s nemovitými věcmi pro dané lokality jsem usoudila na základě sledování realitního trhu během necelého roku. Údaje o nezaměstnanosti jsem zjistila na webovém portálu Českého statistického úřadu či Regionálním informačním systémem. Informace o počtu obyvatel obce jsem získala z Malého lexikonu obcí dostupného na webovém portálu Českého statistického úřadu. Informace ohledně chráněného území a povodňových oblastí jsem zjistila na dostupných mapových serverech geoportálu GEPRO.

12.1. Bělkovice-Lašťany

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu	II	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T = 1,000		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb.	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční	
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel	

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,10	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 m	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměrná v kraji	III.	0,01	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= -0,06			Index I_P = 0,940		

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	IV.	0,00 až -0,01	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00

Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00	Index I_0 = 1,000
--------------------------------------	---------------------------------------

12.2. Náměšť na Hané

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu	II	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T = 1,000		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,10	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00

6	Dopravní dostupnost	Příjezd po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 m	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměrná v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= -0,08			Index I_p = 0,920		

Index omezujících vlivů pozemku I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	IV.	0,00 až -0,01	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_o = 1,000		

12.3. Olomouc – Nemilany

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01-0,06	0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu	II	0	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,03			Index I_T = 1,030		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,01 až -0,06	-0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11 = -0,07			Index I_P = 0,930		

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_o = 1,000		

Příloha č. 13 – Index konstrukce a vybavení pro rok 2016

Dle přílohy č. 24, tab. č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

V_i	Název		popis	hodnota
V_0	Typ stavby	I	Nepodsklepený se šikmou střechou	A
V_1	Druh stavby	III	Samostatný RD	0,00
V_2	Provedení OS	III	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
V_3	Tloušťka OS	I	méně jak 45 cm	-0,02
V_4	Podlažnost	II	Hodnota 1-2 vč.	0,01
V_5	Napojení IS	IV	Elektro, voda, veřejná kanalizace	0,04
V_6	Způsob vytápění	IV	V převažující části podlahové vytápění	0,05
V_7	Zákl. příslušenství	III	Úplné - standardní provedení	0,00
V_8	Ostatní vybavení	I	Bez dalšího vybavení	0,00
V_9	Venkovní úpravy	III	Standardního provedení	0,00
V_{10}	Vedlejší stavby	II	Bez vedlejších staveb	0,00
V_{11}	Pozemky ve funkčním celku	II	300-800 m ² celkem	0,00
V_{12}	Jiné kritérium	III	Bez vlivu na cenu	0,00
V_{13}	Stavebně technický stav	I	Stavba ve výborném stavu	1,05
			po úpravě	1,05

Index k-ce a vybavení

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

1,134

Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte vztahem $s=1-0,005*y$, přičemž „y“ je stáří stavby v rocích. Pro řešený rodinný dům, jež byl kolaudován v roce 2016 je „y“ rovno nule. Koeficient s je tedy roven 1 a vynásobí se ním V_{13} – stavebně technický stav.

Příloha č. 14 - Index trhu, polohy a omezujících vlivů pozemku pro rok 2017

Poměru nabídky a poptávky na trhu s nemovitými věcmi pro dané lokality jsem usoudila na základě sledování realitního trhu během necelého roku. Statistické údaje o nezaměstnanosti jsem zjistila na webovém portálu Českého statistického úřadu či Regionálním informačním systému. Informace o počtu obyvatel obce jsem získala z Malého lexikonu obcí dostupného na webovém portálu Českého statistického úřadu. Informace ohledně chráněného území a povodňových oblastí jsem zjistila na dostupných mapových serverech geoportálu GEPRO.

14.1. Bělkovice-Lašťany

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu	II	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	neposuzují se			
8	Poloha obce				
9	Občanská vybavenost obce				
Součin znaků č. 6 až 9 = 1,00			Index I_T = 1,000		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb.
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,10	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 m	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Nížší než je průměrná v kraji	III.	0,01	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		-0,06	Index I_P =		0,940

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	IV.	0,00 až -0,01	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_O =		1,000

14.2. Náměšť na Hané

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu	II	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	neposuzují se			
8	Poloha obce				
9	Občanská vybavenost obce				
Součin znaků č. 6 až 9 = 1,00			Index I_T = 1,000		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,10	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	0,00

6	Dopravní dostupnost	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměrná v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=			-0,08		
			Index I_P =		0,920

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	IV.	0,00 až -0,01	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =			0,00		
			Index I_O =		1,000

14.3. Olomouc–Nemilany

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1 vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01-0,06	0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu	II	0	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	neposuzují se			
8	Poloha obce				
9	Občanská vybavenost obce				
Součin znaků č. 6 až 9 = 0,03			Index I_T = 1,030		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,02	-0,02
7	Hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m	II.	-0,01 až -0,06	-0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		-0,07	Index I_P =		0,930

Index omezujících vlivů pozemku I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2 vyhlášky č. 345/2015 Sb.					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	IV.	0,00 až -0,01	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =			0,00	Index I_o =	
				1,000	

Příloha č. 15 – Index konstrukce a vybavení pro rok 2017

Dle přílohy č. 24, tab. č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

V _i	Název		popis	hodnota
V ₀	Typ stavby	I	Nepodsklepený se šikmou střechou	A
V ₁	Druh stavby	III	Samostatný RD	0,00
V ₂	Provedení OS	III	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
V ₃	Tloušťka OS	I	méně jak 45 cm	-0,02
V ₄	Podlažnost	II	Hodnota 1-2 vč.	0,01
V ₅	Napojení IS	IV	Elektro, voda, veřejná kanalizace	0,04
V ₆	Způsob vytápění	IV	V převažující části podlahové vytápění	0,05
V ₇	Zákl. příslušenství	IV	Standardního provedení	0,00
V ₈	Ostatní vybavení	I	Bez dalšího vybavení	0,00
V ₉	Venkovní úpravy	III	Standardního provedení	0,00
V ₁₀	Vedlejší stavby	II	Bez vedlejších staveb	0,00
V ₁₁	Pozemky ve funkčním celku	II	300-800 m ² celkem	0,00
V ₁₂	Jiné kritérium	III	Bez vlivu na cenu	0,00
V ₁₃	Stavebně technický stav	I	Stavba ve výborném stavu	1,05
			po úpravě	1,04

Index k-ce a vybavení

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

1,128

Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte vztahem:

$s = 1 - 0,005 \cdot y$, přičemž „y“ je stáří stavby v rocích. Pro řešený rodinný dům, jež byl kolaudován v roce 2017 je „y“ rovno jedné. Koeficient s je tedy roven 0,995 a vynásobí se ním V₁₃ – stavebně technický stav.